



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**MANİSA İLİ, TURGUTLU İLÇESİ, YEDİEYLÜL MAHALLESİ,
1323 ADA 38 PARSELDE KONUMLU TAŞINMAZIN
PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 30.06.2023

RAPOR NO: SPK-2023-71

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2023
Rapor No	SPK-2023-71
Talep Tarihi	19.06.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	19.06.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	MUSTAFA KEMAL MAH.KERVAN YOLU CAD.NO:106 TURGUTLU - MANİSA
Çalışmanın Konusu	MANİSA İLİ, TURGUTLU İLÇESİ, YEDİEYLÜL MAHALLESİ 1323 ADA 38 PARSEL "KARGIR KONSERVE FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI" NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	KARGIR KONSERVE FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	ARSA ALANI: 44977,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık Nizam, Sanayi Alanı, E:0.50, Hmax: 6.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. **Bahse konu plan Manisa 2.İdare Mahkemesi 2021/59 esas nolu ve 2022/288 karar nolu dava dosyası ile iptal edilmiş olup, İzmir Bölge İdare Mahkemesinde temyiz süreci devam etmektedir. Değerleme raporunda mevcut imar durumu kullanılmıştır. Yeni İmar plan çalışmaları devam etmektedir.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ : 148.425.000,00 TL

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 ÖZELLİKLERİ	10
4.3 ULAŞIM BAĞLANTILARI	11
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	13
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,	14
4.10 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLİŞKİN ANALİZLER	14
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	17
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	17
5.2.2. TÜRKİYE’DE GENEL EKONOMİK DURUM	18
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	19
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	20
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	21
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	22
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	23
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	23
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZALINAN VERİLER VARSARUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	23
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	23
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	23
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	25
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	25
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	26
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	28
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	28
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	28
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	28
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	28
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	28
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	29
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	29
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	29
7. BÖLÜM SONUÇ	29
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	29
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	30

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-2023-71 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; 03.03.2023 tarihinde, SPK-2023-47 nolu bir değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: 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, MUSTAFA KEMAL MAH.KERVAN YOLU CAD.NO:106 TURGUTLU - MANİSA adresinde yer alan gayrimenkulün müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR**3.1 KABULLER**

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

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dâhil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. 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.

15. 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.
16. 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**

İli	:	MANİSA
İlçesi	:	TURGUTLU
Mahallesi/Köyü	:	YEDİEYLÜL MAH.
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	1323
Parsel No	:	38
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	KARGİR KONSERVE FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI
Alanı	:	44.977,00 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	63
Sayfa No	:	6135
Yevmiye No	:	6650
Tapu Tarihi	:	15/03/2023

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Rapora konu fabrika Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi (Tapu kayıtlarında Yedieylül Mahallesi olarak geçmektedir.), Kervan Yolu Cad. No:106 (UAVT: 1042970903) posta adresinde N: 38,505510 E: 27,701936 coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Yakın çevresinde Konut ve işyeri fonksiyonlu dört beş katlı binalar bulunmaktadır. Sosyoekonomik olarak orta gelir kesimin yaşadığı bölgede bulunmaktadır. Taşınmaz Turgutlu şehir merkezinde, Kervan Yolu Caddesi, Niğbolu Sokak, 2.Çam Sokak ve Tukaş Çıkmazı Sokağına cepheli, Turgutlu Belediyesine 750 m mesafede yer almaktadır.



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Kervan Yolu Caddesi ile Çam Sokak kesişiminde konumlu olup, toplu taşıma araçları Kervan Yolu Caddesi üzerinden geçmektedir.

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

Turgutlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan İmar durumu belgesine göre ; 05.06.2012 Tarih 1/1000 ölçekli Turgutlu Revizyon Uygulama İmar Planlarında E:0,50 Hmax:6,50 m yapılaşma şartlarına göre "SANAYİ ALANI'NDA" kalmaktadır.

Turgutlu Belediyesi ve Manisa Büyükşehir İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; "Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2020 tarih 341 sayılı karar ile kabul edilen, 03.09.2020 ile 05.10.2020 tarihleri arasında ilan edilen, gelen itirazlar neticesinde Turgutlu Belediyesi'nin 06.04.2021 tarih 31 sayılı kararı ile ve Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2021 tarih 400 sayılı kararı neticesinde kesinleşen 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Emsal:2.75 Yençok:21.50 m yollardan 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Ticaret ve konut (TİCK) alanı, Emsal:2.75 Yençok:21.50 m yollardan 5 metre yapı yaklaşma mesafeli konut alanı, bitişik nizam 4 katlı konut alanı, Emsal:1.20 Yençok:15.00 m yollardan ve park alanından 5 metre yapı yaklaşma mesafeli özel okul alanı, park alanı, trafo alanı, 15 metrelik araç yolu, 10 metrelik araç yolu, 10 metrelik yaya yolu, 7 metrelik yaya yolu alanında" kalmakta olduğu görülmektedir.

Bahse konu plan Manisa 2.İdare Mahkemesi 2021/59 esas nolu ve 2022/288 karar nolu dava dosyası ile iptal edilmiş olup, İzmir Bölge İdare Mahkemesinde temyiz süreci devam etmektedir. "

****Değerleme günü itibari ile dava süreci devam etmekte olup, dava süreci hakkında bilgi verilmemiştir.**

Değerleme raporunda mevcut imar durumu kullanılmıştır. Yeni İmar Plan çalışmaları devam etmektedir.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

* Turgutlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; 27 Temmuz 1994 tarih 391 onay sayılı 3 depo için tanzim edilmiş 2,710 m² alanın onaylandığı yapı ruhsatı eki mimari proje görülmüştür. Diğer binalara ait herhangi bir proje bulunmamaktadır.

****Taşınmazlar için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı bulunmamaktadır.**

YAPI ÜNİTESİ	RUHSAT TARİHİ / RUHSAT NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM KULLANIM ALANI (M ²)
FABRİKA	İMAR AFFI KAPSAMINDA YAPI RUHSATI + YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (BİTMİŞ YAPI) 2.8.1984 C:2 S:2 D:1349	1	14,549 m ²
3 DEPO BİNASI	YAPI RUHSATI (EK BİNA) 28.7.1994 391	1	2,710 m ²
3 DEPO BİNASI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 2.8.1994 C:6 S:22	1	2,710 m ²
DEPO	YAPI RUHSATI (EK BİNA) 21.9.1990	1	1,824m ²
BİNA	YAPI RUHSATI (EK BİNA) 18.4.1975	1	94 m ²
BİNA	YAPI RUHSATI (EK BİNA) 18.4.1975	1	174,03 m ²
DEPO	YAPI RUHSATI (EK BİNA) 10.5.1978	1	1,000 m ²
DEPO	YAPI RUHSATI (EK BİNA) 30.5.1979	1	1,000 m ²

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 Turgutlu Tapu Müdürlüğü, Web Tapu Sistemi üzerinde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz 15.03.2023 tarih ve 6650 yevmiye ile satış görmüş ve taşınmazın maliki değişmiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

19.06.2023-tarih, 22:53 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalından temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

-Bila tarih ve yevmiye numarası ile KROKİDE A İLE GÖSTERİLEN BİNA ERCAN KELEŞ E AİTTİR

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 gayrimenkul ile ilgili Turgutlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, herhangi bir farklı proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın Fabrika nitelikli olarak taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ**

Yüzölçümü: 13.339 km²

Nüfus: 1.43 milyon (2019 Yılı valilik Sonuçları)

İl Trafik No: 45

**Manisa Tanıtım**

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

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

Manisa İl Nüfusu: 1.440.611'dir (2019 sonu). İlin yüzölçümü 13.340 km²'dir. İlde km²'ye 108 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 332 kişi ile Şehzadeler) İlde yıllık nüfus artış

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

Manisa ili; kişi başına düşen gelir düzeyi, sanayileşme derecesi, ihracat ve ithalata katkısı, sanayi istihdamının yüksekliği, ekonomik faaliyetin çeşitliliği ve zenginliği açısından Türkiye'nin en gelişmiş illeri arasında olup, 2016 yılı sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 81 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 eşliğini çoktan aşmış, Avrupa ve dünya ekonomileriyle bağlarını kurmuş, sanayi odaklı, kalıcı ekonomik gelişme stratejisine ve buna uygun politikaları oluşturma ve uygulama becerisine erişmiş bir Organize Sanayi Bölgesidir. Türkiye'nin en önemli sorunu olan "üretim-ihracat-istihdam üçlüsünü geliştirmek" konusundaki çalışmalarda önemli pay sahibi olan Manisa Organize Sanayi Bölgesi, yeni tevsii alanlarında da, mevcut yatırımlarında olduğu gibi çevre normlarına uygun üretim yapan, yüksek nitelikli işgücü kullanan, Ar-Ge'ye önem veren, teknoloji üreten ve uluslararası pazarlarda yerini alabilecek sanayi yapılarına yer vermektedir.

Bölgede sektörlerinde bir numara olan ve ülkemizin en büyük şirketleri arasında yer alan birçok firma bulunmaktadır. Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin hizmet anlayışı belirlenen hedefleri gelişen gündemle birlikte sürekli olarak güncelleyerek, istikrarlı yönetimi sayesinde sanayi tesislerinin girdi maliyetlerini aşağı çekmeğe yönelik kararları almak ve mevcut şartlarını sürekli iyileştirerek sanayicisinin rekabet gücünü arttırmaya destek vermek üzerine inşa edilmiştir. Sanayi yelpazesi, tek ya da birkaç klasik sektöre göre değil ileri teknoloji ve yüksek katma değer odaklıdır. Saruhanlı, Manisa il merkezine 19 km uzaklıkta yer alan ilçedir. Deniz seviyesinden 43 metre yükseklikte kurulmuş olan Saruhanlı'nın genel nüfusu 55.340, merkez nüfusu ise 21.209'dur. 890 km² yüzölçümüne sahip ilçenin 8'i merkezde 42'i taşrada olmak

üzere 50 mahallesi bulunmaktadır. Nüfusun % 73'ü merkez dâhil 14 belde merkezinde, geri kalanı köylerde yaşamaktadır. Saruhanlı nüfusunun % 60'ı Bulgaristan, Yunanistan, Yugoslavya, Arnavutluk göçmenidir. %35'i yerli halktan, %5'i ise doğu ve güneydoğudan göç eden vatandaşlardan oluşmaktadır. Nüfusu tarım mevsiminde dışarıdan gelen işçiler nedeniyle geçici olarak artmaktadır. Osmanlılar zamanında 150 haneli bir köy olan Saruhanlı, 1956 yılında Manisa'ya bağlı bir ilçe haline geldi. İlçe halkının büyük bir kısmını Balkan Yarımadası'ndan gelen göçmenler oluşturur. İlçedeki halkın çoğu gelirini tarımla sağlamaktadır. Bölgede en çok çekirdeksiz üzüm, zeytin, mısır ve tütün ürünleri yetişmektedir. Türk Patent Enstitüsü tarafından "Üzümün Başkenti" olarak tescillenen Saruhanlı'da 112 bin dekar alanda üzüm üretimi yapılmakta ve 19 milyon civarında asma ağacı bulunmaktadır. Üzüm, yörenin temel geçim kaynağıdır. Dünya'da her yıl 850 bin ton kuru üzüm üretimi yapılmakta, bunun 250 – 320 bin tonu Ege bölgesinde, 40 – 45 bin tonu da Saruhanlı'da üretilmektedir. Ülkemiz, kuru üzüm üretimi ve ihracatında 154 yıldır dünya lideri konumundadır. Saruhanlı ise kuru üzüm pazarında yüzde 13'lük paya sahiptir. Saruhanlı'da 4 adet üzüm işletmesi bulunmakta, bu işletmelerde yaklaşık 1.250 kişi istihdam edilmektedir. İlçedeki işletmelerin yıllık üretim ve ihracat miktarı 80 bin tondur. Burada işlenen üzümler İngiltere, Almanya, Hollanda, İtalya, Fransa ve Rusya gibi pek çok Avrupa ülkesine ihraç edilmektedir. Üzüm İlçe ekonomisine her yıl ortalama 360 milyon lira katma değer sağlamaktadır. Bu noktada hem çiftçi, hem işletmeci, hem de arazi ve işletmelerde istihdam edilen işçi ve emekçiler evinin geçimini sağlamaktadır. Gediz Havzasının bereketli topraklarına sahip olan Saruhanlı'da üzümün yanı sıra 122 bin dekar zeytin, 62 bin dekar hububat, 34 bin dekar mısır, 15 bin dekar tütün, 14 bin dekar domates ve 8 bin dekar biber arazisi bulunmaktadır.

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

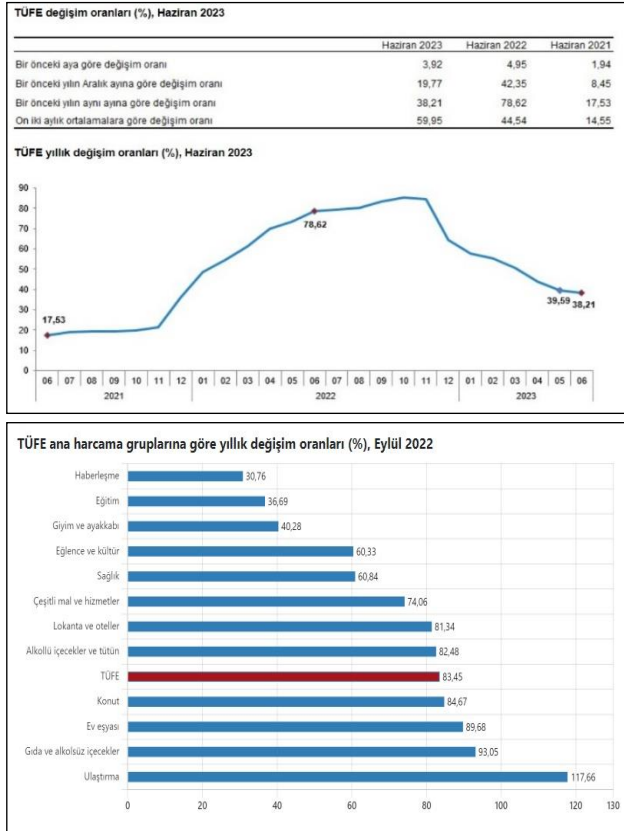
5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

OECD ve Dünya Bankası Haziran ayında yayımladıkları raporlarında küresel ekonomi için 2023 yılına ilişkin büyüme tahminlerini yükseltti. Nihai verilere göre ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyüdü. Aynı dönemde bir önceki çeyreğe göre %0,1 küçülen Euro Alanı ekonomisi, art arda iki çeyrek daralarak teknik resesyona girdi. Gelişmiş ekonomilerde PMI verileri imalat sektöründe olumsuz görünümün devam ettiğine işaret etti. İmalat PMI ABD'de 46,3 ile eşik 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 sıkılaşma süreci ve jeopolitik riskler nedeniyle 2024 yılına ilişkin büyüme beklentisini ise %2,7'den %2,4'e düşürdü. Gelişmiş ülkeler için 2023 büyüme beklentisinin %0,7 olarak revize edildiği raporda, söz konusu ülkelerde ekonomik büyümenin 2024 yılında da zayıf seyredeceği vurgulandı. OECD ve Dünya Bankası raporlarında yükselen faiz oranları sebebiyle gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki finansal risklerin arttığına dikkat çektiler. Kuruluşlar, Türkiye ekonomisi 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.

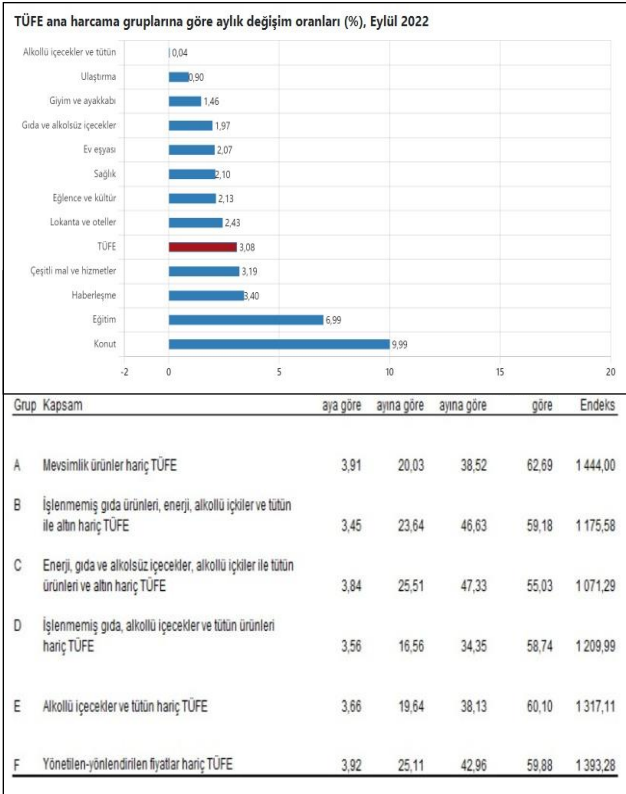
(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Temmuz 2023)

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.

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)

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 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:

- Turgutlu merkezde olması
- Altyapı hizmetlerinden tam yararlanması
- İmar çalışmalarının tamamlanmak üzere olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

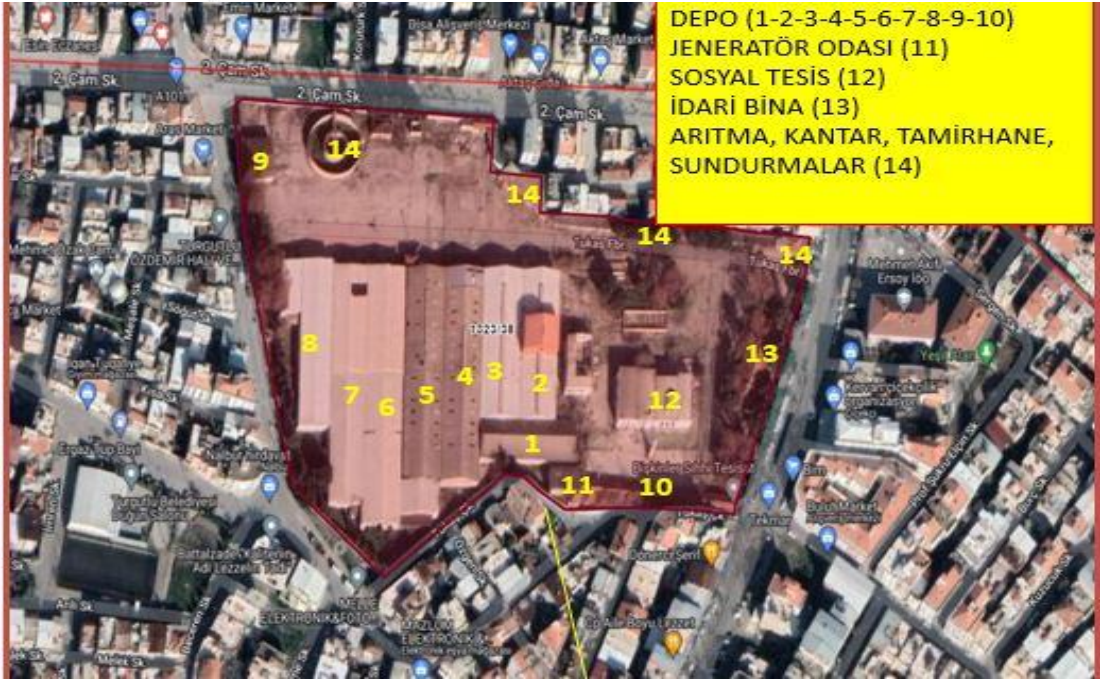
Konum Özelliği	: Kent merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %85
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Sanayi Alanı
imarlıdır.	
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı Sınıfı	: 2C
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 59
Malzeme Durumu	: Kötü
İşçilik Durumu	: Kötü
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Yok
Otopark	: Var
Asansör	: Yok

Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Hâlihazırda kullanılmayan fabrika binası
Kullanım Şekli	: Hâlihazırda kullanılmayan fabrika binası

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri**1323 ADA 38 PARSEL;**

Taşınmaz Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, Kervan Yolu Caddesi No:106 posta adresinde 1323 Ada 38 Parsel 44,977.00 m² arsa üzerinde konumlu, kapalı ve harap vaziyetteki Türkiye'nin tanınmış markalarından eski TUKAŞ sebze ve meyve konserve fabrikadır. Gayrimenkulün mahallinde yapılan tespitlerde; Tesis 1962 yılında kurulmuş olup hali hazırda, fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik olarak ömrünü doldurmuş durumdadır. Tesisin içindeki binalar harabe vaziyette olup kullanılmayacak durumdadır. Eski binalar takribi toplam 17.329 m² kapalı alana sahiptirler.

BİNALAR	MEVCUT ALAN m ²	YASAL ALAN m ²
1 NOLU DEPO	943	943
2 NOLU DEPO	1.400	1.000
3 NOLU DEPO	1.400	1.000
4 NOLU DEPO	2.050	2.050
5 NOLU DEPO	2.050	2.050
6 NOLU DEPO	2.777	2.777
7 NOLU DEPO	1.998	1.998
8 NOLU DEPO	1.560	1.560
9 NOLU DEPO	267	267
10 NOLU DEPO	815	815
11-JENERATÖR ODASI	215	215
12-SOSYAL TESİS	1.295	875
13-İDARİ BİNA	559	559
14-ARITMA, KANTAR, TAMİRHANE, SUNDURMALAR		
BİNALAR TOPLAMI	17.329	16.109



5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüme konu değildir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında 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

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

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

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 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

5.11. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIMI 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- CENGİZ EMLAK 0 (536) 678 36 87

Değerleme konu taşınmaza bağlı bulunduğu mahalleye komşu mahalle, 9.Mıntıka Mahallesi sınırları içerisinde, 2920 ada 1 parselde konumlu, Sanayi İmarlı (E:0.50), 3392 m2 kullanım alanlı arsa nitelikli taşınmaz 16.960.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m2 birim fiyatı daha yüksek olup daha iyi konumdadır.**

EMSAL-2 – MERKEZ EMLAK 0 (507) 311 42 32

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içerisinde, Sanayi İmarlı (E:0.50), 4350 m2 kullanım alanlı, arsa nitelikli olduğu beyan edilen taşınmaz 14.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Yapılan görüşmede tarafımız ile ada/parsel bilgisi paylaşılmamış olup; değerleme konusu taşınmazın daha iyi konumda olduğu beyan edilmiştir.**

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

Değerleme konu taşınmaza bağlı bulunduğu mahalleye komşu mahalle, Atatürk Mahallesi sınırları içerisinde, Sanayi İmarlı (E:0.50), 2430 m2 kullanım alanlı arsa nitelikli olduğu beyan edilen taşınmaz 9.500.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Yapılan görüşmede tarafımız ile ada/parsel bilgisi paylaşılmamış olup; değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumda olduğu beyan edilmiştir.**

BEYAN**BEYAN-1- AKTİF EMLAK 0 (555) 314 33 33**

Bölgeye hâkim emlakçı ile yapılan görüşmede değerleme konu taşınmazın bulunduğu, değerleme konu taşınmazın arsasının 2500-3000,-TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

BEYAN-2- DURAK EMLAK 0 (538) 741 26 69

Bölgeye hâkim emlakçı ile yapılan görüşmede değerleme konu taşınmazın bulunduğu, değerleme konu taşınmazın arsasının 2600-3200,-TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

ARSA EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
		5.000,00 TL/m2	3.218,00 TL/m2	3.909,00 TL/m2
Konum	MERKEZ	-10%	-10%	0%
İMAR DURUMU	E:0.50, Hmax:6.50 SANAYİ ALANI	0%	0%	0%
ALAN	ORTA	-5%	-5%	-5%
ŞEREFİYE	YÜKSEK	0%	0%	0%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-20%	-15%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		4.000,00 TL/m2	2.574,40 TL/m2	3.322,65 TL/m2
				3.299,02 TL/m2

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 mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır. 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 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 arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması göre arsanın değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m² birim fiyat aralığı 2600–3400 TL/m² olarak tespit edilmiştir. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.
- Çevre düzenlemesi arsa değerinde dikkate alınmıştır.
- **Parsel üzerindeki yapılar atıl durumda olması, ekonomik ömrü ve değeri olmaması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.**

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

Taşınmazlar 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 nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, arsa için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 51 (Elli Bir) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
1323	38	ARSA	44.977,00	3.300,00	1,00	148.424.100,00	148.425.000,00
YASAL DURUM DEĞERİ (TL)							148.425.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 5.700.300,71
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							€ 5.237.851,57
						1 DOLAR	₺ 26,0381
						1 EURO	₺ 28,3370

1323 ADA 38 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
148.425.000,00	178.110.000,00

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

	
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 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:53

**Kayıd Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1323/38
Taşınmaz Kimlik No:	30376388	AT Yüzölçümü(m2):	44977.00
İl/İlçe:	MANİSA/TURGUTLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Turgutlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YEDİEYLÜL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	63/6135	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR KONSERVE FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI

MUHDESAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
433914	Konut	KROKİDE A İLE GÖSTERİLEN BİNA ERCAN KELEŞ E AİTTİR		

1 / 2

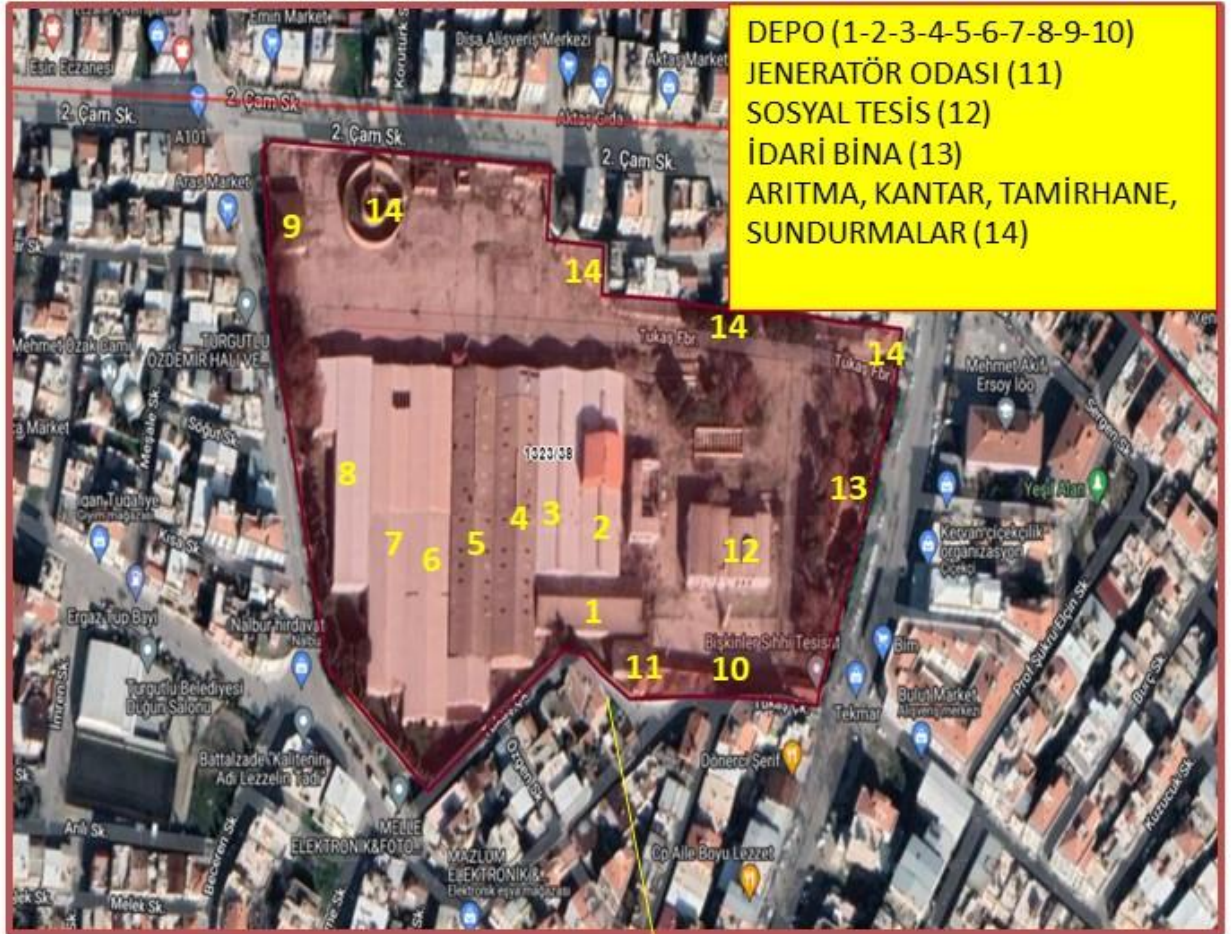
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
736774310	(SN:8450388) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	44977.00	44977.00	Satış 15-03-2023 6650	-

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

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

2 / 2













14

2981 sayılı yasa kapsamındaki yapılar

İl : MALİYE

İlçe : TARSUS

Belediyesi : TARSUS

* Bina ve iş yerleri için işli kağıt

* Bina ve iş yerleri için işli kağıt

KİTAP VE YAPILAR KULLANMA İZİN BELİRTİSİ

GK No : 2

Sahife No : 2

Dosya No : 1349

BÖLÜM : 1 - Yapının adı (Adres) : * Bölgenin orijinal adresi

BÖLÜM : 2 - Yapının sahifeli ve yemini bina

Sahifeli	1	1
Mahallisi	2	1
Sahibi	3	1
Kayıtlı No	4	1
Pasaj No	5	1
Adı No	6	1
Pasaj No	7	1
Adı No	8	1
Pasaj No	9	1
Adı No	10	1

BÖLÜM : 3 - Kapsam :

1 - Gerekli	1	1
2 - İlave	2	1
3 - Kısıtlı	3	1
4 - Diğer	4	1
5 - Diğer	5	1
6 - Diğer	6	1
7 - Diğer	7	1
8 - Diğer	8	1
9 - Diğer	9	1
10 - Diğer	10	1

BÖLÜM : 4 - Kullanım amacı ve yolları

Kullanım amacı	Yolları	Kullanım amacı	Yolları
1. E	1	8. S	8
2. A	2	9. O	9
3. D	3	10. L	10
4. P	4	11. F	11
5. İ	5	12. A	12
6. T	6	13. İ	13
7. G	7	14. H	14
8. B	8	15. O	15
9. C	9	16. C	16
10. E	10	17. R	17
11. S	11	18. D	18
12. A	12	19. S	19
13. İ	13	20. A	20
14. H	14	21. O	21
15. O	15	22. C	22
16. C	16	23. R	23
17. R	17	24. D	24
18. D	18	25. S	25
19. S	19	26. A	26
20. A	20	27. O	27
21. O	21	28. C	28
22. C	22	29. R	29
23. R	23	30. D	30
24. D	24	31. S	31
25. S	25	32. A	32
26. A	26	33. O	33
27. O	27	34. C	34
28. C	28	35. R	35
29. R	29	36. D	36
30. D	30	37. S	37
31. S	31	38. A	38
32. A	32	39. O	39
33. O	33	40. C	40
34. C	34	41. R	41
35. R	35	42. D	42
36. D	36	43. S	43
37. S	37	44. A	44
38. A	38	45. O	45
39. O	39	46. C	46
40. C	40	47. R	47
41. R	41	48. D	48
42. D	42	49. S	49
43. S	43	50. A	50
44. A	44	51. O	51
45. O	45	52. C	52
46. C	46	53. R	53
47. R	47	54. D	54
48. D	48	55. S	55
49. S	49	56. A	56
50. A	50	57. O	57
51. O	51	58. C	58
52. C	52	59. R	59
53. R	53	60. D	60
54. D	54	61. S	61
55. S	55	62. A	62
56. A	56	63. O	63
57. O	57	64. C	64
58. C	58	65. R	65
59. R	59	66. D	66
60. D	60	67. S	67
61. S	61	68. A	68
62. A	62	69. O	69
63. O	63	70. C	70
64. C	64	71. R	71
65. R	65	72. D	72
66. D	66	73. S	73
67. S	67	74. A	74
68. A	68	75. O	75
69. O	69	76. C	76
70. C	70	77. R	77
71. R	71	78. D	78
72. D	72	79. S	79
73. S	73	80. A	80
74. A	74	81. O	81
75. O	75	82. C	82
76. C	76	83. R	83
77. R	77	84. D	84
78. D			

YAPI RUHSATI

İşbu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabul veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum TURGUTLU BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 28-7-1994		3. Ruhsat Numarası 391	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudı İlave inşaat		5. Mahallesi Atatürk		6. Bağı No 20K-38	7. Ada No 1323
8. Parsel No 13		9. İmar Durumu Tarihi 22.7.1994		10. İmar Durumu Numarası 250	
11. Isınma Türü		12. Yakıt Türü		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Turgutlu Tapu Sicil Müdürlüğü	
14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 2.9.1986		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 5275		16. Adı Soyadı/Ünvanı YAPI SAHİBİNİN	
17. Bağı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil No.su		19. Adresi Atatürk Mh.Kervan Yl.	
20. Adı Soyadı/Ünvanı		21. Kurum Sicil No.su		22. Bağı Olduğu Vergi Dairesi	
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası		24. Adresi		25. Yegemin Her Bir Üçteşinin Kullanma Maksudı	
26. Üçteşin Sayısı		27. Yda Ölçümü	28. Yol sevi. yani alanda kat sayı	29. Yol sevi. yani alanda kat sayı	30. Toplam kat sayı
31. Yegemin Yüksekliği		32. 1 m2' sinin Maliyeti	33. Yapının Duruş	34. Yegemin Grubu	
35. Zemin Kat Depo		36. 875 m2	37. 960 m2	38. 875 m2	
39. TOPLAM		40. 3	41. 2710 m2		
42. İnşaatın Toplam Maliyet Kaynak (Aşa Haric)		43. Alt Odağa Yıl		44. Yegemin Arsa Değeri	
45. 1.635.214.000		46. 1994		47. 29.588.000.000	
48. İnşaatın Gici		49. İnşaatın Dolgu Matdesi		50. Yegemin Arsa Değeri	
51. Betonarme		52. Tuğla		53. 31.223.214.000	
54. Yegemin Arsa Değeri			55. Yegemin Arsa Değeri		
56. 1.635.214.000			57. 31.223.214.000		
58. Ruhsat Ekl Projeler			59. FENNİ MESULÜN (TUS)		
60. Mimari Proje			61. Adı Soyadı		
62. Gürcan DEMİREL 27.7.1994			63. Gürcan DEMİREL		
64. Statik Proje			65. Adresi		
66. Yılmazlar Mh.Güneş Sk.No:29/C			67. TURGUTLU / MANİSA		
68. Tesisat Projeleri			69. Taahhüdü		
70. 13.1.1994 / 00800			71. İmzası		
72. Dolgu Toplamı			73. Kurum Sicil No.		
74. 53			75. Oda Sicil No.		
76. 35262			77. Ruhsatla İlgili Muhtelif Gelirler		
78. Gelirin Mahiyeti		79. Makbuz Tarihi	80. Makbuz No.	81. Tutarı (TL)	82. Açıklama
83. Yol-Kanal Harcı		84. Trafik Komisyonunun		85. Otopark Harcı	
86. Sını-İnşaat Harcı		87. gün ve		88. sayılı	
89. Coca		90. Kararı gereğince perselinde oto		91. park ihtiyacı karşılanmadığından	
		92. TL. Otopark		93. bedeli tahsil edilmiştir.	
3194 Sayılı İmar Kanununun 21. 22. 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
94. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		95. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		96. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür	
97. Turan KILDIR		98. [İmza]		99. [Mühür]	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

T. C.
MAMİSA
TURGUTLU

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Zemin kat Katı, Depo

Adres: ...
...
...

Yapının yeri (Adresi): TURGUTLU

Cilt No. 16
Sahife No. 22
Değer No. ...

KOD

Scuti :
Mahallisi : Atatürk
Sokağı : Kervan-ı
Bina No'su :
Pafsa No. : (204-36) (204-82)
Ada No. : 1323
Pafel No. : 13
İmar durumu No. :

Ölçü : I — Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı.

1. Yeni yapıya tamamı için verilmiştir. ☐
2. İlave yapı için verilmiştir. ☒
3. Devam eden yapıya ilave kısım için verilmiştir. ☐

Ölçü : II Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No'su

1. Esas Ruhsatnamenin :
a) Tarihi : 28.7.1994
b) Cilt No. :
c) Sahife No. : 391
d) Değer No. :
2. Vazna ek Ruhsatnamenin :
a) Tarihi :
b) Cilt No. :
c) Sahife No. :
d) Değer No. :

Ölçü : III Kullanma amacı ve yüksekliği

Kullanma amacı	Yüksekliği (m)	Kullanma amacı	Yüksekliği (m)	KOD
Zemin kat Depo	8.25	B. Sitem - İyileştirme	27.10	
Aparatlar	9.60	B. Lokanta parçası		
Dükkân mağaza (Aynı)	8.75	10. Fabrika		
Park		11. Atölye		
İçindeki diğerler		12. İmalathane		
İhtiyaş bina		13. Hattat		
İçindeki diğerler		14. Çiçek		
Depo		15. Ceviz		
Genel bina		16. Resmi daire		
(5 ve 7 no'lu madde)		[İhtiyaş]		
TOPLAM				

Ölçü : IV — Yapının kat sayısı ve yüksekliği

Yapının Kat Sayısı		Yüksekliği	
a) İskelet	☐	b) Yığma	☐
İskeletin sınıfı		Yığmanın sınıfı	
1. Çelik	☒	1. Biriket	☐
2. Betonarme	☐	2. Tuğla	☐
3. Ahşap	☐	3. Taş	☐
İskeletin dolgu maddesi sınıfı :		4. Kırpiç	☐
1. Sağ. çelik levha	☐	5. Diğer	☐
2. Beton blok	☐		
3. Biriket	☐		
4. Tuğla	☐		
5. Ahşap	☐		
6. Taş	☐		
7. Kırpiç	☐		
8. Diğer	☐		

Ölçü : V — Yapının kat sayısı ve yüksekliği

Yapının Kat Sayısı		Yüksekliği	
a) Yapının kat sayısı		b) Yapının yüksekliği (metre)	6.50m
Toplam kat sayısı	1		
Yol seviyesinde üstündeki kat sayısı	1		
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı			

Ölçü : VI Yapının inşaat süresi

Yapının inşaatına başlama tarihi : 28.7.1994
Yapının inşaatına bitiş tarihi : 2.8.1994

Ölçü : VII — Yapının maliyet ve yapılaşma şekli

Yapının toplam maliyet değeri (Aynı birim)

Yeni yapıya katılarak yapılmıştır. ☐
Yeni yapıya katılarak yapılmıştır. ☒
Yeni yapıya katılarak yapılmıştır. ☐

Ölçü : VIII — Konutların özellikleri

Özellikler				Özellikler			
Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler
			Kalorifer				
			Sıcak su				
			Kanalizasyon				
			Fosseptik				
			Asansör				

Ölçü : IX — Yapının teknik özellikleri

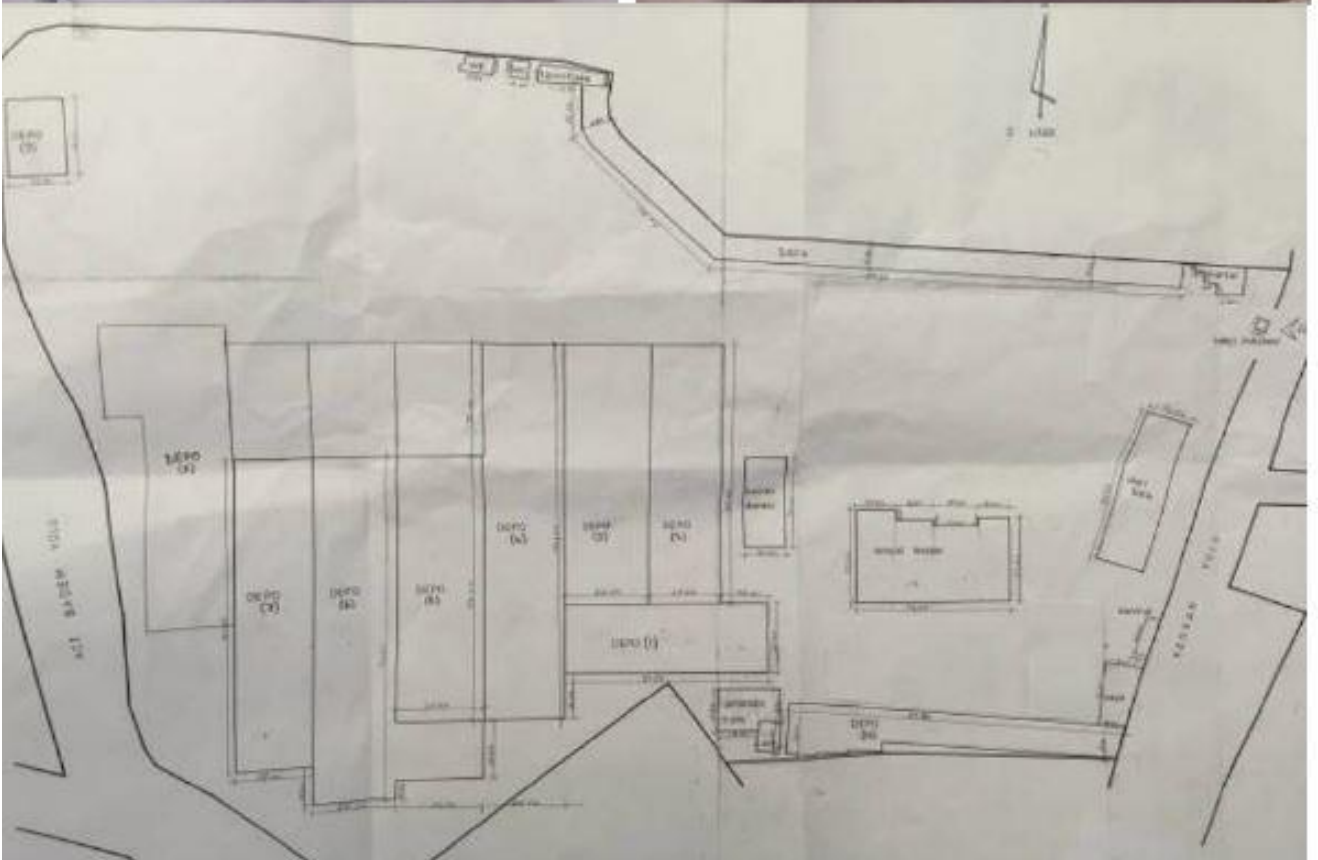
Oda Sayıları		DAİRE	
Sayı	Yüksekliği (m)	Sayı	Yüksekliği (m)
1. Oda			
2. Oda			
3. Oda			
4. Oda			
5. Oda			
6. Oda			
7. Oda			
Toplam			

Ölçü : X — Yapının teknik özellikleri

Oda Sayıları		Olan		Olmayan		Toplam	
Sayı	Yüksekliği (m)	Sayı	Yüksekliği (m)	Sayı	Yüksekliği (m)	Sayı	Yüksekliği (m)
Mutfak							
Banyo							
Hala (WC)							
Parko dışı							
Marlev							

Ölçü : XI — Yapının teknik özellikleri

28.7.1994 Tarih : Cilt 391, Sahife numarası ...
Yapının inşaatına başlama tarihi : 28.7.1994
Yapının inşaatına bitiş tarihi : 2.8.1994
Yapının toplam maliyet değeri : ...
Yapının inşaatına başlama tarihi : 28.7.1994
Yapının inşaatına bitiş tarihi : 2.8.1994
Yapının toplam maliyet değeri : ...
Yapının inşaatına başlama tarihi : 28.7.1994
Yapının inşaatına bitiş tarihi : 2.8.1994
Yapının toplam maliyet değeri : ...





T.C.
MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2020/341

Karar Tarihi: 14/07/2020

Dairesi: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Konu: İmar Planı

Özet: Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli ilave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ile 07.01.2020 tarih 10 sayılı Turgutlu Belediyesi Meclis Kararının değerlendirilmesi

Manisa Büyükşehir Belediye Meclisinin 2'nci Seçim Dönemi 2'inci Toplantı Yılı, Temmuz ayı toplantısının 1'inci birleşim 2. Oturumu 14 Temmuz 2020 Salı günü saat 19.00'da Belediye Meclis Başkanı'nın başkanlığında Kültür Sitesi Lale Salonunda yapıldı.

Karar:

Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli ilave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ile 07.01.2020 tarih 10 sayılı Turgutlu Belediyesi Meclis Kararının değerlendirilmesi" ile ilgili raporunun anahtar pafta açıklama listesinin 52. Maddesinin değerlendirilmesi teklifi Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2020 tarihli toplantısında incelenerek rapora bağlanmak üzere 275 sayılı meclis kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli ilave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ile 07.01.2020 tarih 10 sayılı Turgutlu Belediyesi Meclis Kararının değerlendirilmesi" ile ilgili raporunun Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi' nin 09.06.2020 tarih ve 205 Sayılı Kararıyla tekrar görüşülmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna iade edilen anahtar pafta açıklama listesinin 52. Maddesinin, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 14.05.2020 tarih ve 45 sayılı raporuna istinaden "Sanayi Alanının Konut, TİCK-T, Park, Yol Alanı ve Özel Eğitim Alanına dönüştürülmesi ve yapılaşma koşullarının; Konut, TİCK-T alanlarında; E: 2.75, Yençok: 21.50 m, "Özel Eğitim Alanı"nda E:1.20, Yençok:15.00 m. olması, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b. ve 14. maddeleri, 3194 sayılı İmar Kanunun 8/b. maddesi, Otopark Yönetmeliğinin, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili maddeleri gereğince düzenlenen 14.07.2020 tarih ve 82 sayılı raporun kabulüne Meclisimizce Oyçokluğu ile karar verildi.

Gengiz ERGÜN
MECLİS BAŞKANI

Hüseyin NOYAN
KATİP ÜYE

Fedayi KOZAN
KATİP ÜYE

T.C.
TURGUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Sayfa 1 / 1

Karar No : 10	Konusu : İlave ve Revizyon İmar Planı
Karar Tarihi : 07/01/2020	Saati : 18:00
Evrak No : E.475	Dönemi : OCAK- 2020
Geliş Tarihi : 07/01/2020	Toplantı No : 1
Dairesi : İmar ve Şehircilik Md.	Birleşim No : 1
Birimi : İmar Müdürlüğü	Oturum No : 1

KARARA KATILANLAR

Meclis ve Belediye Başk. :CETİN AKIN
Meclis Katibi :SERHAT SEYHAN, VEYSEL BAŞÇI

KARARIN ÖZÜ

Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planı

MECLİS KARARI

KARAR: İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 07/01/2020 tarih ve E.475 sayılı yazıları ile 02/01/2020 ve 06/01/2020 tarihlerinde toplanan İmar Komisyon raporunun görüşülmesi sonunda; Belediyemiz Meclisinin 05/11/2019 tarih 74 sayılı kararı ile imar komisyonuna havale edilen, Turgutlu Kent merkezi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planı teklifi incelendiği, Turgutlu İlçesi, Kent Merkezi 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planının 10.07.2018 tarih 407 sayılı Manisa Büyükşehir Belediyesi Kararı ile onaylanmış olduğu, 13.09.2018 ile 13.10.2018 tarihleri arasında ilan edilmiş olduğu ve 15.10.2018 tarihinde askı sürecinin tamamlanmış olduğu ve ilgili plana 11 adet itirazın geldiği belirlendiği, 11.12.2018 tarih 728 sayılı Manisa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile; "Manisa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2018 tarih 407 sayılı meclis kararı ile onaylanan Turgutlu ilçesi sınırları içinde 1/5000 ölçekli İlave ve Nazım İmar Planına gelen itirazların reddedilmiş olduğu ve planın kesinleşmiş olduğu belirtildiği, 05/11/2019 tarih 74 sayılı Turgutlu Belediyesi Meclis Kararı ile imar komisyonuna sunulan Turgutlu Kent Merkezi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planı teklifi, 10.07.2018 tarih 407 sayılı Manisa Büyükşehir Belediyesi Kararı ile onaylanan Turgutlu İlçesi, Kent Merkezi 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanmış olduğu belirlendiği, ekte yer alan anahtar pafta ve detay plan paftaları üzerindeki sınırlar (82 adet ana başlık altında 290 başlıkta) içerisindeki değişikliklerin kabulü ve bu sınırlar dışarısında kalan kısımların mevcut plandaki hali ile korunmasının kabulü (Revizyon İmar Planı Paftaları, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu) imar komisyonunun uygun görüşü doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri gereğince, oylandı, oy birliği ile kabul edildi.


CETİN AKIN
Meclis ve Belediye Başkanı


SERHAT SEYHAN
Meclis Katibi


VEYSEL BAŞÇI
Meclis Katibi

Meclis Karar Tarihi: 07.01.2020

Karar Teslim Tarihi: 13.01.2020

Karar Kayıt No: 192