

Tarla Değerleme *Raporu*



DENGE
DEĞERLEME



www.dengedegerleme.com



0 (216) 369 9669



Cevizli Mah. Tugay Yolu Cd.
Ofisim İstanbul Blok No:20
Maltepe/İST.



RICS
Regulated by RICS



YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN	:	CASA EMPTİA PETROL KİMYEVİ VE TÜREVLERİ SAN. TİC. A.Ş.
DEĞERLEMENİN AMACI	:	MEVCUT DURUM ADİL PİYASA DEĞER TESPİTİ
RAPOR NO	:	OZLD-202600001
TALEP TARİHİ	:	03.03.2026
DEĞERLEME TARİHİ	:	08.03.2026
RAPOR TARİHİ	:	10.03.2026
TAŞINMAZ ADRESİ	:	KARAYAĞCI MAH. KARAYAĞCI KÖYÜ YOLU, YANIKDAĞ MEVKİ, 164 ADA, 9, 10, 14, 17, 18, 21, 22 PARSEL, GÖRDES / MANİSA

TAPU BİLGİLERİ

İL	:	MANİSA	PAFTA	:	TABLO-1	ARSA PAYI	:	1/1
İLÇE	:	GÖRDES	ADA	:	TABLO-1	TAŞINMAZ ID	:	
BUCAK	:	-	PARSEL	:	TABLO-1			
MAHALLE	:	KARAYAĞCI	YÜZÖLÇÜM	:	TABLO-1			
KÖY	:	-	NİTELİK	:	TARLA			
MEVKİİ	:	TABLO-1	MALİK	:	TABLO-1			
Deprem Bölgesi	:	1						
İMAR FONKSİYONU	☐ Konut		☐ Ticaret		☐ Sanayi		☒ Tarım	
YAPILAŞMA ŞARTI	-							

DEĞERLENDİRME SONUCU

Toplam Mevcut Durum Adil Piyasa Değeri:	30.000.000 TL
Yerinde yapılan inceleme sonucunda, konumları, kullanım maksatları, büyüklükleri ve çevre emsal değerleri kriterleri göz önüne alınarak rapor tarihindeki Toplam Mevcut Durum Adil Piyasa Değerinin 30.000.000 ₺ Yazıyla: (Otuz Milyon Türk Lirası) olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.	

AÇIKLAMA: Değerlemesi yapılan taşınmazın mevcut durum değeri yukarıda takdir edilmiştir. Değerleme detayı raporun Değerlendirme ve Sonuç bölümünde belirtilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

BANU ÇETİNÖZ Lisanslı Değerleme Uzmanı 407792	DOĞA DEMİRTAŞ Lisanslı Değerleme Uzmanı 406687	BAKİ BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı 400159
--	---	---

İçindekiler

I)	TAPU TAKYİDATI	4
II)	RUHSAT ve EKLERİNİN MEVCUDA UYGUNLUK BİLGİSİ	4
III)	GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU VE PLAN NOTLARI	4
IV)	GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE YAPILAŞMA BİLGİLERİ	5
V)	ANA GAYRİMENKUL VE YAPININ ÖZELLİKLERİ	6
VI)	HALİ HAZIR KULLANIM ŞEKLİ	6
VII)	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	6
VIII)	VARSA RİSK YARATAÇAK HUSUSLAR	6
IX)	EMSAL KROKİSİ	7
X)	EMSALLER	8
XI)	DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	9
XII)	EKLER	10

Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme çalışmalarında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı”dır.

Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

Müşterinin Bilgileri, Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre Manisa ili Gördes İlçesi Karayağcı Mahallesi 164 ada 9, 10, 14, 17, 18, 21, 22 parsellerdeki taşınmazların değerleme çalışması olup değerleme çalışması sırasında müşteri bilgisi dahilinde takbis belgesi alınmamış, değerleme takyidatlarından bağımsız yapılmıştır. Müşteri bilgisi dahilinde dışarıdan yer görme işlemi yapılmıştır.

I) TAPU TAKYİDATI

Müşteri bilgisi dahilinde takbis belgesi alınmamış olup değerlendirme takyidatlardan bağımsız yapılmıştır.

MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m ²)	NİTELİK
YANIKDAĞ	K20-A-05-D-2	164	9	11.264,56	TARLA
YANIKDAĞ	K20-A-05-D-2	164	10	5.257,77	TARLA
KIYAKALANI	K20-A-05-D-1	164	14	12.497,34	TARLA
YANIKDAĞ	K20-A-05-D-2	164	17	25.037,35	TARLA
YANIKDAĞ	K20-A-05-D-1	164	18	29.274,54	TARLA
YANIKDAĞ	K20-A-05-D-1	164	21	94.111,70	TARLA
YANIKDAĞ	K20-A-05-D-2	164	22	83.795,62	TARLA

TABLO-1

II) RUHSAT ve EKLERİNİN MEVCUDA UYGUNLUK BİLGİSİ

Ana gayrimenkuller ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu kadastro paftasından tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili yapılan sorgulamada herhangi yasal bir evrağın bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Değerlemeye konu 164 ada 10 parselin kadastro paftasına işli 115,53 m² alanlı dam bulunduğu tespit edilmiştir. Konu yapının değere etkisi çok düşük olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır.

III) GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU VE PLAN NOTLARI

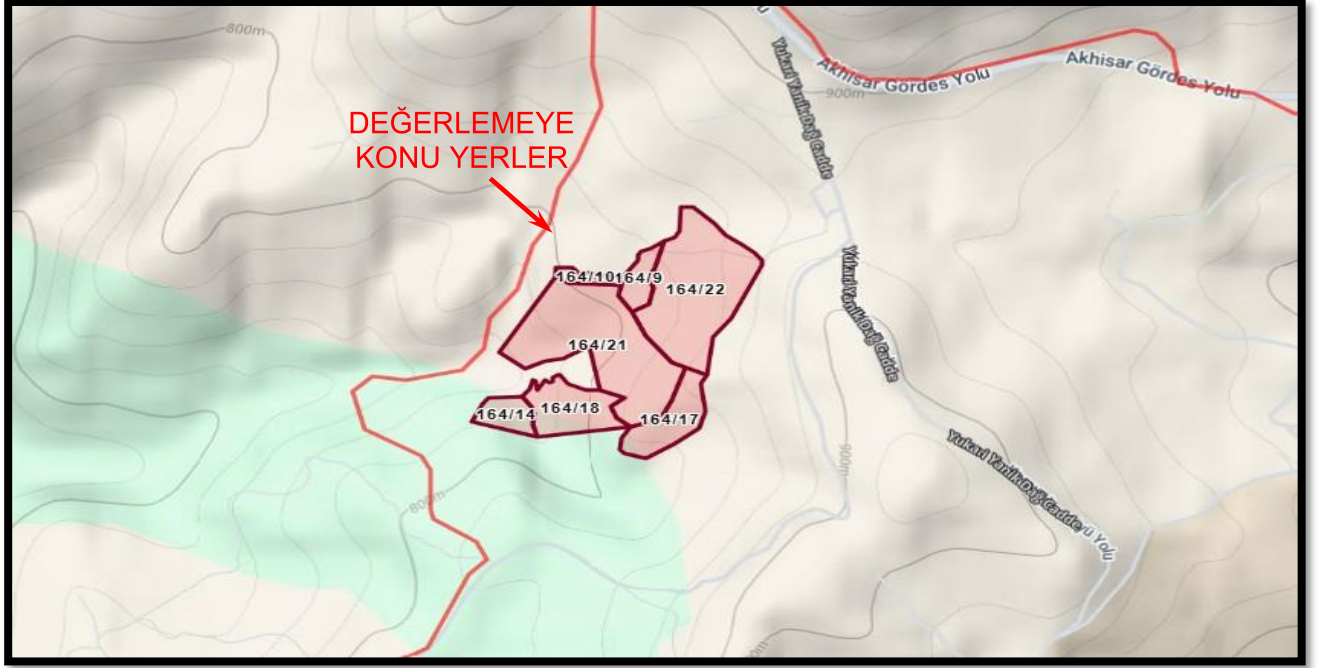
07.03.2026 tarihinde Gördes Belediyesinden alınan bilgiye göre konu parseller 23.06.2014 tarih onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında tarım alanı içinde kalmaktadır.

07.03.2026 tarihinde, kadastro paftasında yapılan incelemeye göre, değerlemeye konu parseller, paftası ile uygundur. Resmi imar durum belgesinin yazılı olarak temin edilmesi tavsiye edilmektedir.



IV) GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

Konumu: Çalışmaya konu gayrimenkuller ulaşım açısından bölgenin ana arterine yakın mesafede konumlandıkları. Kadastro yoluna cephesi olan 164 ada 22 parsel bölgenin ana arteri olan Yukarı Yanık Dağ Caddesi'ne yaklaşık 250 m mesafede konumlandırılmıştır. Değerlemeye konu diğer parsellere 164 ada 22 parsel üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.



Ulaşım İmkânı: Yukarı Yanık Dağ Caddesine olan yakınlıkları ulaşımında rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır. Özel araç ile ulaşım imkanı bulunmaktadır.

Çevre ve Yapılaşma Özellikleri: Taşınmazların yakın çevresinde tarımsal amaçlı parseller ve köy yerleşik alanı yer almaktadır. Bölge genelde tarımsal amaçlı kullanılmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde bilinen önemli referans noktaları Karayağcı Mahallesi, Fundacık Mahallesi'dir. Taşınmazlar Gördes ilçe merkezine yaklaşık 10 km mesafededir. Konut tipi yapılaşmalar mahalle merkezinde yer almaktadır.

V) ANA GAYRİMENKUL VE YAPININ ÖZELLİKLERİ



Değerlemeye konu taşınmazlar Manisa İli, Gördes İlçesi, Karayağcı Mahallesi'nde konumlu olup, geometrik olarak amorf formda, topografik olarak düz ve az eğimli yapıdadırlar. Değerlemeye konu 164 ada 9 parsel 11.264,56 m², 164 ada 10 parsel 5.257,77 m², 164 ada 14 parsel 12.497,34 m², 164 ada 17 parsel 25.037,35 m², 164 ada 18 parsel 29.274,57 m², 164 ada 21 parsel 94.111,70 m², 164 ada 22 parsel ise 83.795,62 m² yüzölçümüne sahiptir. Değerlemeye konu 164 ada 22 parsel kuzey yönden kadastro yoluna cepheli olup diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Değerlemeye konu diğer

taşınmazların kadastro yoluna cepheleri olmayıp her yönden komşu parsellere cephelidirler. Yer gösterici olmadığından parseller üzerinde ekili/dikili ürün, parsel eğimleri, sulama imkanları ve parseller üzerinde yapı var ise yapı alanları ile ilgili bilgi alınmamıştır. Parsellerin görüntüleri uzaktan alınmıştır.

VI) HALİ HAZİR KULLANIM ŞEKLİ

Taşınmazlar tarla vasfında olup halihazırda boş konumdadır.

VII) GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler;

- Ana artere yakın konumda olmaları
- Tarıma elverişli olmaları
- 164 ada 22 parseli kadastro yoluna cephesinin olması

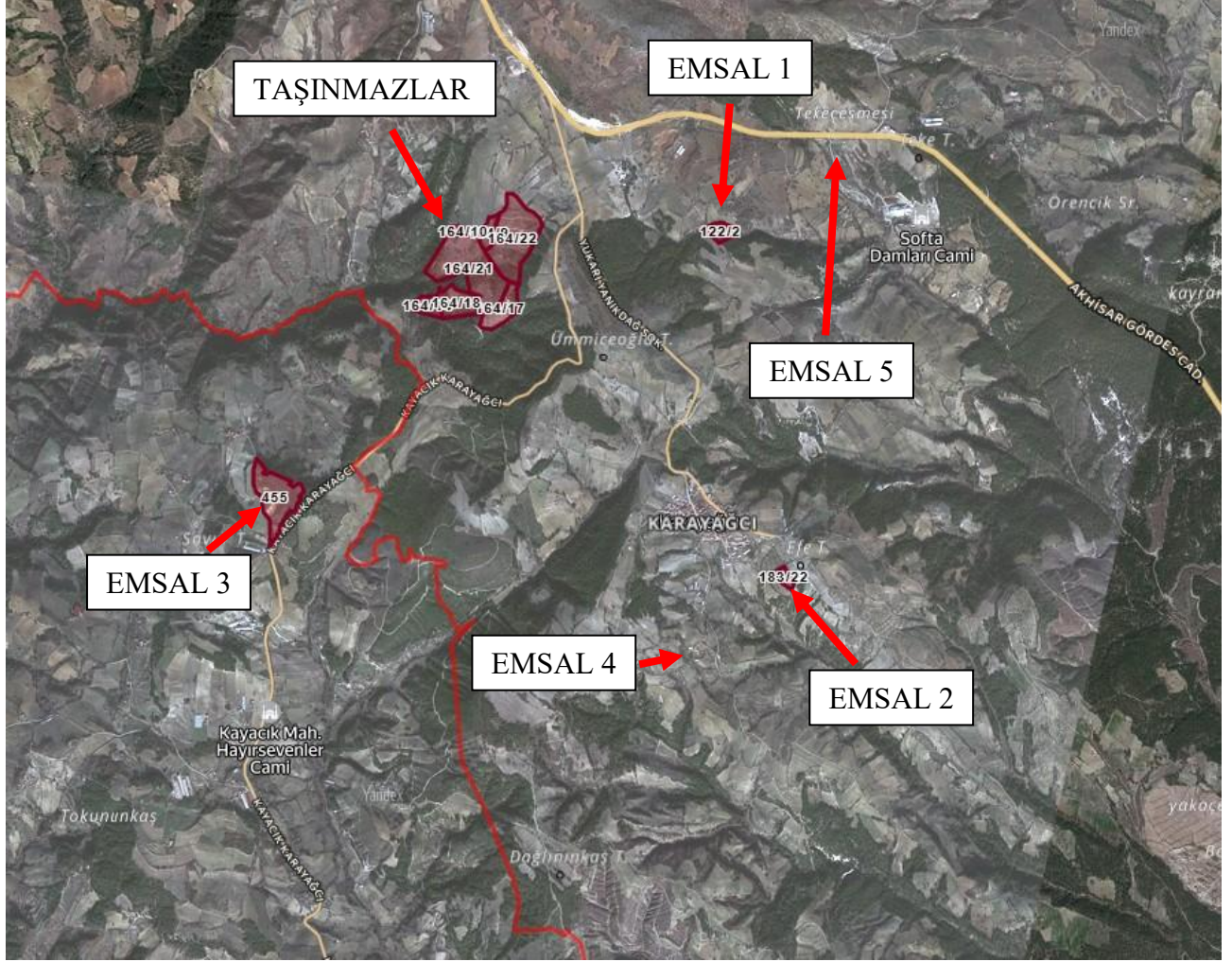
Olumsuz Faktörler;

- 164 ada 22 parsel dışındaki taşınmazların kadastro yoluna cephesinin olmaması
- Düzgün geometrik şekle sahip olmamaları

VIII) VARSA RİSK YARATACAK HUSUSLAR

Herhangi bir risk yaratacak unsur bulunmamakla birlikte müşteri bilgisi dahilinde takbis belgesi alınmamış olup, değerlendirme takyidatlardan bağımsız yapılmıştır.

IX) EMSAL KROKİSİ



Değerlemesi yapılan gayrimenkulde, çevrede benzer nitelikte emsallerin seçilerek eklenmesine özen gösterilmiş olmakla birlikte yukarıda yer alan krokide emsallerin konumları gösterilmiştir.

X) EMSALLER

EMSAL BİLGİLERİ										
EMSAL BİLGİLERİ	10,0%		10,0%		10,0%		20,0%		10,0%	
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Niteliği	Tarla		Tarla		Tarla		Tarla		Arsa	
Konu taşınmaza yaklaşık uzaklığı	1.000metre		2.000metre		1.000metre		1.000metre		1.000metre	
Emsal İrtibat bilgileri	Sahibi 0505 456 45 48		Köşk Gayrimenkul 0531 777 05 86		Sahibi 0507 266 33 73		Fatih Çetiner Emlak 0505 634 03 27		Köşk Gayrimenkul 0531 777 05 86	
Brüt alanı (m²)	11.930,00m²		10.000,00m²		56.760,00m²		32.000,00m²		68.435,00m²	
Satılık/Kiralık	Satılık		Satılık		Satılık		Satılık		Satılık	
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı	1.530.000	₺	1.750.000	₺	9.500.000	₺	8.000.000	₺	17.500.000	₺
Satış TL karşılığı	1.530.000,00 ₺		1.750.000,00 ₺		9.500.000,00 ₺		8.000.000,00 ₺		17.500.000,00 ₺	
m² birim fiyatı	128,25 ₺		175,00 ₺		167,37 ₺		250,00 ₺		255,72 ₺	
Gerçekçi satış fiyatı	1.377.000,00 ₺		1.575.000,00 ₺		8.550.000,00 ₺		6.400.000,00 ₺		15.750.000,00 ₺	
Gerçekçi m² birim fiyatı	115,42 ₺		157,50 ₺		150,63 ₺		200,00 ₺		230,15 ₺	
Konum ve şerefiye indirgemesi	0%	+	20%	-	15%	-	35%	-	45%	-
Alan ve imar durumu indirgemesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	115,42 ₺		126,00 ₺		128,04 ₺		130,00 ₺		126,58 ₺	
Ortalama Birim fiyat	125 ₺									
AÇIKLAMA (Emsallerle ilgili belirtilmesi gereken diğer özellikler bu başlık altında verilecektir.)	Aynı mahalle 122 ada 2 parselde konumlu, ulaşım yolu ve suyu olduğu beyan edilen 11.930 m2 alanlı tarla için 1.530.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir.		Aynı mahalle 183 ada 22 parsel ve komşu parselde konumlu olan, 6 dönümünde zeytin ağaçları kalanı boş olduğu beyan edilen, mahalleye daha yakın konumda yer alan 10.000 m2 alanlı tarla için 1.750.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir.		Komşu mahalle olan Kayacık Mahallesi 455 parselde asfalt yol cepheli olan tarlanın 56.760 m2 lik hissesi için 9.500.000 TL talep edilmektedir. 10 dönümünde zeytin ağaçları olduğu beyan edilmiştir. Pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir.		Aynı mahalle sınırları içinde, mahalleye yakın olduğu ve yol cephesi olduğu beyan edilen 32.000 m2 alanlı tarla için 8.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir.		Aynı mahalle sınırları içinde, ana artere cepheli olduğu, içinde ceviz ağaçları ve su deposu olduğu beyan edilen 68.435 m2 alanlı ceviz bahçesi için 17.500.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir.	

XI) DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

MEVCUT DURUM DEĞERİ			
AÇIKLAMA	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM FİYAT	TOPLAM DEĞER
164 Ada 9 Nolu Parsel Değeri	11.264,56m ²	125TL/m ²	1.400.000,00 ₺
164 Ada 10 Nolu Parsel Değeri	5.257,77m ²	134TL/m ²	700.000,00 ₺
164 Ada 14 Nolu Parsel Değeri	12.497,34m ²	126TL/m ²	1.550.000,00 ₺
164 Ada 17 Nolu Parsel Değeri	25.037,35m ²	119TL/m ²	3.000.000,00 ₺
164 Ada 18 Nolu Parsel Değeri	29.274,54m ²	120TL/m ²	3.500.000,00 ₺
164 Ada 21 Nolu Parsel Değeri	94.111,70m ²	111TL/m ²	10.450.000,00 ₺
164 Ada 22 Nolu Parsel Değeri	83.795,62m ²	112TL/m ²	9.400.000,00 ₺
TOPLAM DEĞERİ	30.000.000,00 ₺		

UZMAN GÖRÜŞÜ: Konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Konu gayrimenkullerin değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır.

Konu Gayrimenkul İçin Denge Değerleme Tarafından Hazırlanmış Son 3 Rapor Bilgileri

RAPOR NO	-	-	-
RAPOR TARİHİ	-	-	-
GAYRİMENKUL DEĞERİ	-	-	-

XII) EKLER







