



ZİRAAT GYO A.Ş.

---

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

SARAYCIK MAHALLESİ-0 ADA 3310 PARSEL  
DEĞERLEME RAPORU  
ANTAKYA/HATAY  
ZİRAAT GYO A.Ş.-2024/12-23.12.2024

Söz konusu değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiştir. Değerleme raporu, tarafınızla yapılan 11.10.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

Talebiniz doğrultusunda Hatay ili, Antakya ilçesi, Saraycık Mahallesi 3310 parsel numaralı "Arsa" vasfında olan taşınmazın Pazar değerine yönelik **ZİRAAT GYO-2024-12** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkânları, potansiyel alıcı kitlesi, yola cephe durumu ve alansal büyüklüğü gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ |                                                                                                                                |                                                      |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Rapor Tarihi            | Pazar Değeri (KDV Hariç)                                                                                                       | Pazar Değeri (KDV Dahil)                             |
| 23.12.2024              | 103.000.000 TL<br>(Yüzüçmilyon TürkLirası)<br>~2.924.267 USD<br>(İkimilyondokuzyüzüymidörtbinikiyüzaltmışyedi Amerikan Doları) | 113.300.000 TL<br>(Yüzonüçmilyonüçyüzbin TürkLirası) |

\*KDV Oranı %10 olarak ele alınmıştır.

\*\*Rapor tarihi itibarıyla döviz kuru 35,2225 TL (Efektif satış kuru)

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Değerleme hizmeti kapsamında bizi tercih ettiğiniz için teşekkür ederiz. Her türlü soru ve görüşleriniz için dilediğiniz zaman iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

[www.emsalgd.com.tr](http://www.emsalgd.com.tr)

[info@emsalgd.com.tr](mailto:info@emsalgd.com.tr)

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ</b>      | Saraycık Mahallesi, 0 Ada 3310 Parsel Antakya/HATAY                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI</b>        | Rapora konu ana gayrimenkul boş durumdadır.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>           | Hatay ili, Antakya ilçesi, Saraycık Mahallesi, 0 Ada 3310 Parsel                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>İMAR DURUMU</b>                    | Değerleme konusu taşınmazın imar durum bilgileri <b>“4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri”</b> başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır.                                                                                                                                                                      |
| <b>ÖZEL VARSAYIMLAR</b>               | Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>KISITLAMALAR</b>                   | Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>             | Bu değerleme raporu, Hatay ili, Antakya ilçesi, Saraycık Mahallesi, 0 Ada 3310 Parsel numaralı taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. <u>*Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</u> |
| <b>EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI</b> | Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut imar koşulları doğrultusunda konut projesi olarak inşa edilmesi olacağı düşünülmektedir.                                                                                     |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>               | 20.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                   | 23.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>       | <b>103.000.000 TL</b><br>(Yüzücmilyon TürkLirası)                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>       | <b>113.300.000 TL</b><br>(Yüzonücmilyonüçyüzbin TürkLirası)                                                                                                                                                                                                                                                   |

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER.....                                                                                                                | 6  |
| 2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....                                                                                                                        | 8  |
| 3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ ..... | 12 |
| 4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ.....                                                                                      | 18 |
| 5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....                                                                                 | 23 |
| 6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU .....                                                                                           | 26 |
| 7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....                                                                                                    | 29 |
| 8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....                                                                          | 31 |
| 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                                                                                                         | 35 |
| 10. EKLER.....                                                                                                                                        | 39 |

# Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

## BÖLÜM - 1

## 1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER

### 1.1.Talep tarihi:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebiyle, 11.10.2024 tarihli sözleşmeye istinaden, bu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

### 1.2.Rapor tarih ve Numarası:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda, Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından ZİRAAT GYO-2024-12 rapor numarası ile 23.12.2024 tarihinde düzenlenmiştir.

### 1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerlendirme raporu için, firmamızın değerlendirme uzmanları 17.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 23.12.2024 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

### 1.4.Rapor türü:

Hatay ili, Antakya ilçesi, Saraycık Mahallesi, 3310 Parsel numaralı taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmış değerlendirme raporudur. Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.5.Raporu hazırlayanlar:

Bu değerlendirme raporu, Değerleme Uzmanı Ali BAZ tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilmiştir.

### 1.6. Dayanak sözleşme:

Ziraat GYO A.Ş. ile Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 11.10.2024 tarihli sözleşmesine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.7.Değerlemeyi yapan şirket bilgileri:

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 23.07.2009 tarih ve 7360 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 04.12.2009 tarihli Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır

**Şirket Unvanı:** Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Şirket Adresi:** Nasuh Akar Mahallesi Osmanlı Caddesi Elit Blok No:27 İç Kapı No:11 Çankaya Ankara

### 1.8.Müşteri unvan ve adresi :

Şirket Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye /İSTANBUL

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : [info@ziraatgyo.com.tr](mailto:info@ziraatgyo.com.tr)

#### **1.9.Müşteri talepleri kapsamı:**

"4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri" başlığı altında detaylı olarak açıklanan gayrimenkullerin güncel Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### **1.10.Müşteri tarafından getirilen sınırlamalar:**

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### **1.11. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Değerleme Çalışması:**

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin 31.01.2024 tarihinde şirketiniz adına ZİRAAT GYO A.Ş.-2024-02 rapor numarası ile hazırlanmıştır. Raporu hazırlayan Ali Baz, Kontrol Eden Alper Kozan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Gülhan Doğan tarafından hazırlanmıştır. Rapor tarihinde parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup arsa değeri olarak KDV Hariç 86.000.000 TL takdir edilmiştir.

#### **1.12. İşin Kapsamı:**

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine niteliği yazılı gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

# Değerleme Yaklaşımları

## BÖLÜM-2

## 2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı’dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

### Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

### Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı öngörülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, bayındırlık bakanlığı yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete ’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

### Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini takdir eder. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasılat veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

### 2.1.Kullanılan Değer Tanımları

#### Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **Düzenli Likiditasyon Değeri**

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

### **Tasfiye Değeri (Zorunlu Likiditasyon Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Mevcut Ekonomik  
Koşulların,  
Gayrimenkul  
Piyasasının Analizi,  
Mevcut Trendler ve  
Dayanak Veriler ile  
Bunların  
Gayrimenkulün  
Değerine Etkileri

BÖLÜM-3

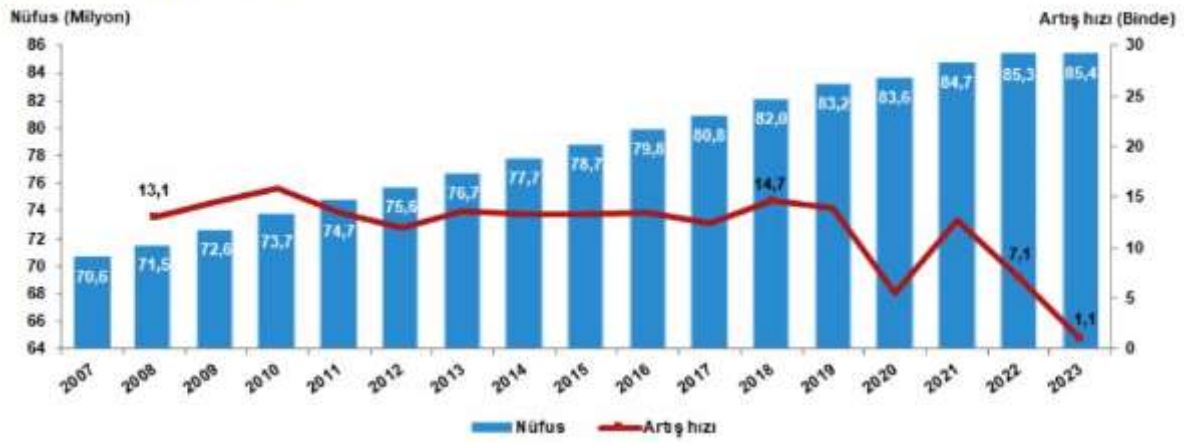
### 3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

Genel veriler, bulunulan piyasa bölgelerinde mülk değerini etkileyen kamusal, ekonomik, toplumsal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir. Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa koşullarındaki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi eğilimlerini incelemek ve araştırmakla başlar. Bu araştırma uzmanının özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen faktörlerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerinin kurulmasına yardımcı olur. Ayrıca rakamsal bilgileri, piyasa şatları ve ipuçlarını sağlar.

#### 3.1. Demografik Veriler:

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

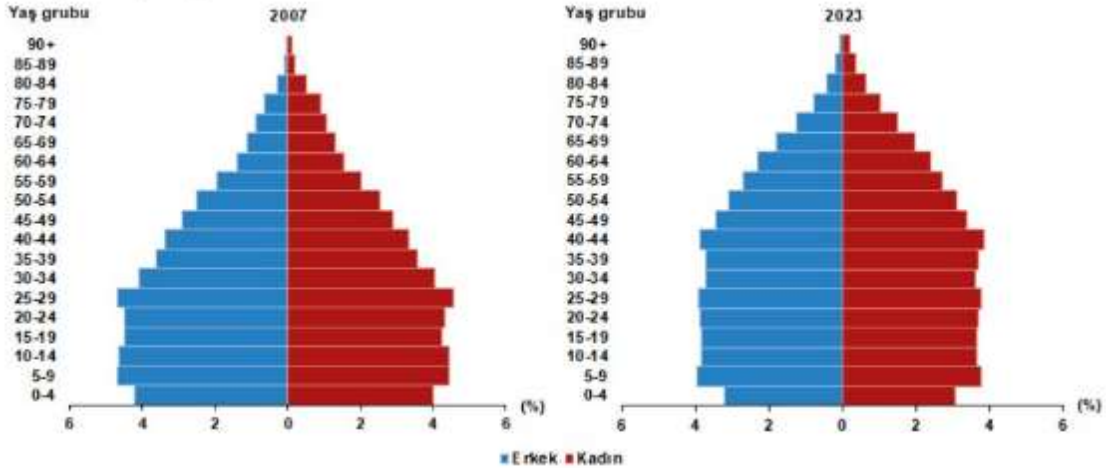
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023



Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2023



Not: 2024 yılı verileri rapor tarihi itibarıyla yayımlanmadığı için rapor içeriğinde yer verilmemiştir

**Hatay İline Genel Bakış;**

Türkiye'nin en güneyinde yer alıp Akdeniz Bölgesi'nde, Akdeniz'in doğu ucunda kıyıları olan bir ilidir. Hatay ilinin merkezi Antakya'dır. Akdeniz'in doğu şeridinde 35° 52' - 37° 4' kuzey enlemleri ile 35° 40' - 36° 35' boylamları arasında yer alan Hatay'ın doğusunda ve güneyinde Suriye, batısında Akdeniz, kuzeybatısında Adana, kuzeyinde Osmaniye ve kuzeydoğusunda Gaziantep bulunur.

İlin Altınözü, Antakya, Arsuz, Belen, Defne, Dört Yol, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas, Reyhanlı, Samandağ ve Yayladağı olmak üzere 15 ilçesi vardır. Hatay, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehirlerinden biridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de tarım, sanayi ve gümrükleri ile ekonomisinde önemli bir yere sahiptir. Hatay il genelinde 10 liman, 1 demir ve çelik fabrikası, 8 organize sanayi bölgesi ve 3 küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. İlin en önemli sanayi kuruluşu İsdemir fabrikasıdır. Yıllık üretim kapasitesi ile il ekonomisine ve ülke ekonomisine büyük katkı sağlamaktadır. Payas Organize Sanayi Bölgesi Hatay ilinin Antakya ve İskenderun Organize Sanayi Bölgelerinden sonra 3. büyük sanayi bölgesi konumundadır ve 30.000'e yakın işçi çalışmaktadır. Türkiye'nin 3. büyük limanı olan İskenderun Limanı ise Hatay ilinin en önemli sanayi kuruluşlarından birisidir.

Hatay'da en dikkat çeken bölgelerin başında tarihî yerler gelmektedir. Binlerce yıllık bir tarihin yattığı Hatay topraklarında Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine ait pek çok tarihî yapı ve antik kentler yer almaktadır. Hatay Arkeoloji Müzesi, Türkiye'nin en büyük mozaik müzesi olma özelliğini taşımaktadır. Paleolitik ve Neolitik çağdan Roma ve Osmanlı dönemlerine kadar binlerce yıllık mozaiklerin sergilendiği bu müzede mozaikler toplam 3250 metrekare alanı kaplamaktadır. Hatay'ın başta Antakya olmak üzere Erzin, Dört Yol ve Samandağ gibi ilçelerinden çıkartılan mozaikler, müze içerisinde sergilenmektedir. İstatistik Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre TR63 Bölgesi'nde yer alan Hatay ili, binlerce yıllık tarihi geçmiş, günümüze kadar gelmiş olan sayısız tarihi eserleri, doğal kaynakları ve güzellikleri, coğrafi ve iklim özellikleri, verimli toprakları ile ekonomik ve kültürel açıdan oldukça zengin bir ilimizdir. Bölgenin ekonomik aktivitesinde önemli bir rol oynayan il, tarım, sanayi, ticaret ve turizm faaliyetleriyle ülke ekonomisine de büyük katkılarda bulunmuştur.

**3.2.Ekonomik Veriler:**

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %- 0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine

yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu.

COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'unaynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur. 2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye 2020 yılında gayrimenkul satış adedinde yüzde14,5'lik, satışlarda beyan edilen değerlerde yüzde 29'luk, tapu harcında ise yüzde76'lık artışla tüm zamanların rekoru kırıldı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020'de Türkiye genelinde gayrimenkul( konut, işyeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırıldı. Geçen yıl 2milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değiştirdi. Söz konusu rakam, 2019'da 2milyon 338bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5'lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1milyon 499bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satışı 382 bin 458 adetle İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u, 215bin 589 adetle Ankara, 144bin 463 adetle İzmir, 104bin 160adetle Antalya ve 100bin 952 adetle Bursa takip etti.

Artan talep ile birlikte inşaat firmalarının son iki yıldır ellerinde biriken konut stoklarının erimesi, proje geliştirmek için arsa stoklarının azalması ve yeni yapılacak gayrimenkullerde dövizde endeksli inşaat maliyetlerinin çok yükselmesi sebebiyle konut fiyatları da artmaya devam edecektir. Müteahhitlerin bir daha eski fiyatlarla gayrimenkul üretmeleri önümüzdeki dönemde zor görünüyor. Bu nedenle ikici el piyasalarda ihtiyaçlar nedeniyle ortaya çıkabilecek fırsatlar hariç yeni konut projelerinde fiyatların düşmesi beklenmiyor.

2021 yılındaki döviz artışlarına paralel olarak gayrimenkul değerlerinde artış gözlemlenmiştir. 2021 Yıl sonunda döviz kurlarındaki hızlı yükselişin ve faiz oranlarında düşüşün durması sonrasında, yükselen enflasyon rakamları ile beraber yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul talebine paralel olarak, gayrimenkul sektöründeki değerlerde ciddi artışlar olmuştur.

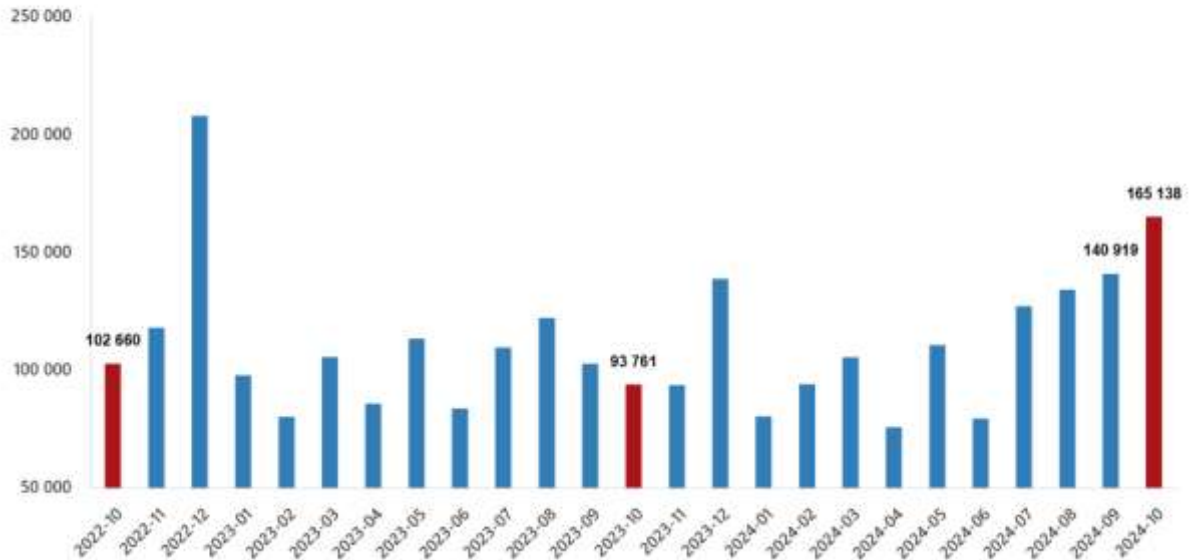
Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 468 konut ile Ardahan, 910 konut ile Hakkari ve 956 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

Konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 198 bin 739 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 114 bin 432 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 65 bin 465 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 426 konut ile Ardahan, 501 konut ile Hakkari ve 970 konut ile Tunceli oldu.

Ekim 2024 itibariyle, Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Ekim 2024

(Adet)



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Ekim 2024

|                                         | Ekim           |               |             | Ocak-Ekim        |                |             |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|-------------|------------------|----------------|-------------|
|                                         | 2024           | 2023          | Değişim (%) | 2024             | 2023           | Değişim (%) |
| <b>Satış şekline göre toplam satış</b>  | <b>165 138</b> | <b>93 761</b> | <b>76,1</b> | <b>1 112 374</b> | <b>993 835</b> | <b>11,9</b> |
| İpotekli satış                          | 21 095         | 5 577         | 278,2       | 113 405          | 166 461        | -31,9       |
| Diğer satış                             | 144 043        | 88 184        | 63,3        | 998 969          | 827 374        | 20,7        |
| <b>Satış durumuna göre toplam satış</b> | <b>165 138</b> | <b>93 761</b> | <b>76,1</b> | <b>1 112 374</b> | <b>993 835</b> | <b>11,9</b> |
| İlk el satış                            | 57 679         | 29 230        | 97,3        | 358 558          | 297 827        | 20,4        |
| İkinci el satış                         | 107 459        | 64 531        | 66,5        | 753 816          | 696 008        | 8,3         |

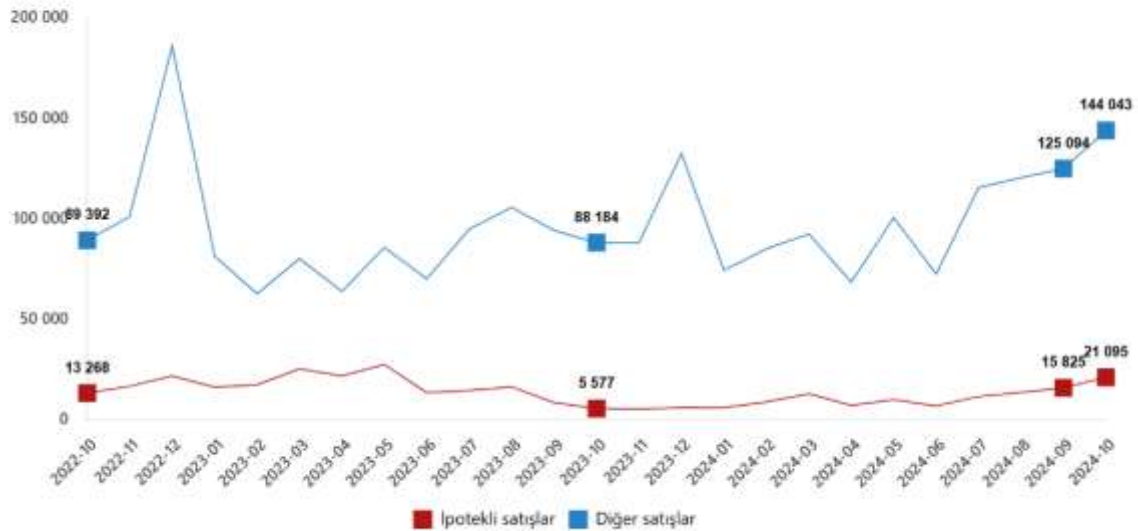
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu.

Ekim ayında 5 bin 167; Ocak-Ekim döneminde ise 26 bin 869 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2024  
(Adet)

# Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet ve İmar Bilgileri

BÖLÜM-4

**4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ****4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:**

|                           |                                                     |
|---------------------------|-----------------------------------------------------|
| İLİ                       | Hatay                                               |
| İLÇESİ                    | Antakya                                             |
| MAHALLESİ                 | Saraycık                                            |
| KÖYÜ                      | -                                                   |
| SOKAK                     | -                                                   |
| MEVKİ                     | -                                                   |
| ADA NO                    | 0                                                   |
| PARSEL NO                 | 3310                                                |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ  | Arsa                                                |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO         | -                                                   |
| ARSA PAY/PAYDA            | -                                                   |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ   | -                                                   |
| ANA GAYRİMENKUL YÜZÖLÇÜMÜ | 4.935,09 m <sup>2</sup>                             |
| MALİK / HİSSESİ           | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |

**4.2.Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:**

Gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile değerleme uzmanı, tapu kayıtları üzerinde inceleme çalışması yapmaktadır.

TKGM Portal sisteminden 23.12.2024 tarih 14:09 de alınan TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde:

Beyanlar Bölümünde:

-Diğer (Konusu: 11246336310TC nolu Mikail KÖROĞLU nun veraset vergi ilişkisi kesilmiştir.) (Yev:29341 Tarih: 04-12-2023)

**Değerleme Konusu Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Görüş:**

Taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

**Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz takyidat bulunmamaktadır.

**Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri:**

Değerleme konusu ana taşınmazın 26.03.2024 tarihinde Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminin gerçekleştiği güncel tapu kaydından tespit edilmiştir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-12-2024 14:09



Kaydı Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE ( ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |               |                                |         |
|---------------------|---------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz   | Ada/Parsel:                    | 0/3310  |
| Tasınmaz Kimlik No: | 32754242      | AT Yüzölçümü(m2):              | 4935.09 |
| İl/İlçe:            | HATAY/ANTAKYA | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Antakya       | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | SARAYCIK Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | -             | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 39/3941       | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif         | Ana Tasınmaz Nitelik:          | ARSA    |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama                                                                                                                     | Malik/Lehtar                                      | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye          | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: 11246336310TC nolu Mikail KÖROĞLU nun veraset vergi ilişkisi kesilmiştir. ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer) | (SN:8141302) ANTAKYA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Antakya - 04-12-2023 13:32 - 29341 |                             |

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 |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 810878590         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 4935.09   | 4935.09          | Satış 26-03-2024 8938       | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) fXO\_7GmObLId kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

**4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri:**

Değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

İmar Durumu:

|                     |                                                                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ada/Parsel          | 0 Ada 3310 parsel                                                                                                             |
| Plan Adı            | 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı                                                                                           |
| Plan Onay Tarihi    | -                                                                                                                             |
| LejanT              | Gelişme Konut                                                                                                                 |
| Yapılaşma koşulları | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ayrık Nizam</li><li>• Yençok: 13 Kat</li><li>• TAKS: 0.40</li><li>• KAKS: 2</li></ul> |

*NOT: Belediye servisinden taşınmazın herhangi bir terk yada kısıtlayıcı durumunun bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir. Kesin durum için resmi imar durumu alınması önerilir..*

**Plan Notları:**

Taşınmazın yer aldığı parsel; belediye imar sınırları içerisinde kalmakta olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre; Yençok:13 kat, Maks TAKS:0.40, E: 2 yapılaşma koşullarında olup konut imarlıdır.

**Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydan Gelen Değişikliklere (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb) İlişkin Bilgi:**

Belediyeden alınan sözlü bilgide taşınmazın hukuki durumunda bir değişiklik meydana gelmemiştir.

**Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatları, Tadilat Ruhsatları, Yapı Kullanım İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler:**

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup, parsel için alınmış herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

**Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama:**

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup, parsel için alınmış herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

**Yapı Denetim:**

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup, parsel için alınmış herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

**İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş:**

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Taşınmaz boş olup Enerji Verimlilik Sertifikasına sahip değildir.

**Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin kayıtlarında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

**Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeyle İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama:**

Değerleme konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir.

**Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler**

Değerleme işini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan bir durum bulunmamaktadır.

**4.4 Çevre ve Zemin Araştırmaları**

Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Firmamız bu konuda bir uzmanlığı olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılamamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

# Değerleme Konusu Gayrimenkulün Özellikleri ve Çevre Bilgileri

BÖLÜM-5

## 5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ

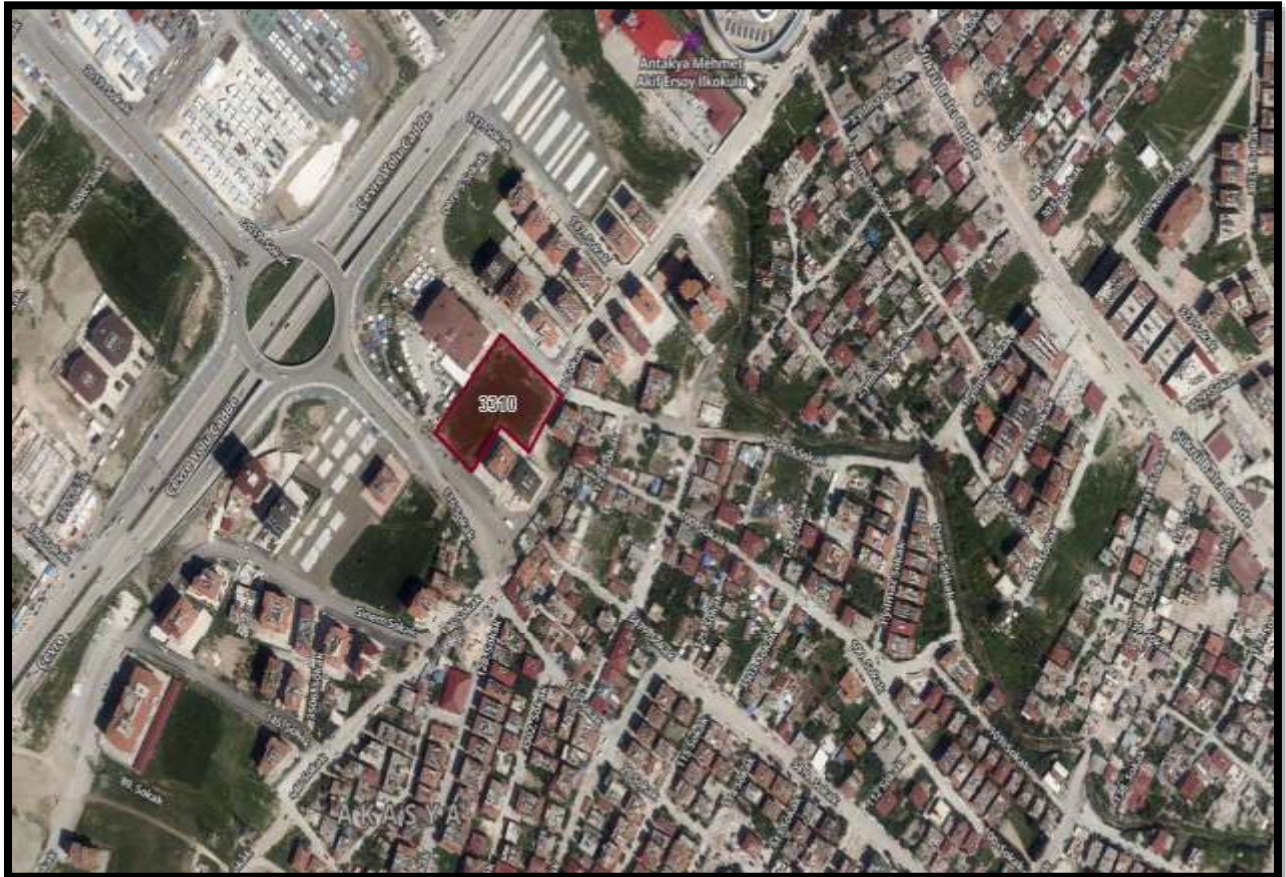
### 5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

#### Antakya İlçesine Genel Bakış:

Antakya, Hatay ilinin merkez ilçelerinden birisidir. 23 Temmuz 1939'da ise anavatana katılma, son Fransız kıtasının kışladan çıkmasıyla ve Fransız kıtasının da yer aldığı törenle kışlaya Türk bayrağı çekilmesiyle tamamlanmış oldu. Merkez ilçenin adı Antakya iken şehrin adının Hatay olmasının temel nedeni de bu tarihsel süreçle ilgilidir, bir süre boyunca varlığını sürdürmüş olan devletin adı yeni vilayetin adı olmuştur. Antakya, 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Hatay ilinde büyükşehir belediyesi kurulmasından sonra metropol ilçe oldu. 383.354 kişilik nüfusuyla Hatay'ın en büyük ilçesidir. Antakya 703 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Kahramanmaraş ilinin yaklaşık %13'ünü oluşturmaktadır. 67 metre rakıma sahip olup Kuzeyde Nur Dağları (Amanos Dağları) ile güneyde Kel Dağ (Cebel-i Akra) arasında kalan Aşağı Asi Vadisi'nin başlangıcında, Kel Dağı'nın kuzeydoğusunda, 440 m rakımlı Habib-i Neccar Dağı'nın eteklerindedir. Kentin kuzeydoğusuna doğru gelişen ve Hatay çöküntü alanının ortasında yer alan Amik Ovası, zirai potansiyeli çok yüksek kalın bir alüvyal toprak tabakası ile kaplı olup, aynı zamanda ilin en büyük toprak düzlüğünü oluşturur. Antakya doğuda Reyhanlı, kuzeydoğuda Kumlu, kuzeybatıda Belen, batıda Samandağ, güneyde ise Yayladağı – Altınözü ilçeleri ile komşudur.

Antakya Kalesi, Antakya'nın Asırlık Çarşısı olan tarihi Kapalı Çarşı, dünya tarihinde ilk kez aydınlatılan tarihi cadde Kurtuluş Caddesi, İlk mağara kilisesi olan san Pierre kilisesi, Habibi Neccar Cami ve Ulu Camii ilçenin tarihi ve ziyarette uğranan başlıca yerleridir.

Antakya 06.02.2023 tarihli Kahramanmaraş merkezli depremlerden oldukça etkilenmiş ve şehir merkezindeki binaların büyük bir bölümü yıkılmıştır. Gün itibarıyla Kentte, depremler nedeniyle Antakya'da 6 bin 369 yapı "yıkık" olarak kaydedildi. Acil yıkılması gereken 3 bin 734 bina bulunan Antakya'da ağır hasarlı olarak da 21 bin 830 yapı saptandı. Yaklaşık 30.000 binanın enkazı temizlenmiştir. Antakya şehir merkezi rezerv alana alınarak inşaatlar başlanılmış, bazı bölgelerdeki bina inşaatlarının yüzde 80 seviyelerinde tamamlandığı gözlemlenmiştir. Deprem sonrası hemen inşaatına başlanan bazı bölgelerin ve toplu konutların ise inşaatları tamamlanmış, şehrin nüfusunda artış meydana gelmiştir. Bu sonuçlarında bölge genelinde ticari faaliyetlerde de artış meydana gelmiştir.



| Bazı Merkezlere Uzaklık (Km) |        |
|------------------------------|--------|
| Hatay Adalet Sarayı          | 0.4 Km |
| Çevre Yolu                   | 0.1 Km |
| Şehir Merkezi                | 3.5 Km |
| Hatsu Binası                 | 0.2km  |

## 5.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri:

Rapora konu gayrimenkul Antakya İlçesi, Saraycık Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 4935,09 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ARSA vasıflı 0 Ada 3310 parseldir.

Düzgün bir geometrik şekle sahiptir. Eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Kuzeydoğu ve güneybatı yönlerinden imar yoluna cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır ve parsel sınırlarını çevreleyen herhangi bir unsur mevcut değildir.

**Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi**

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgi:**

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**Ruhsat Alınmış Yapılarda yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:**

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş parsel durumundadır.

# En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi ve KDV Konusu

BÖLÜM-6

## 6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU

### En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirilebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden hayata geçirilebilir mi?

İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde stabil bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten stabil kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkul imar planına göre “Konut Alanı” lejantlı arsa olup, en etkin ve verimli kullanımının plan fonksiyonu doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

**KDV Konusu:**

18.07.2023 tarihinde geçeli olan kanun ve yönetmelikler kapsamında,

29 Mart 2022 tarihli Resmi Gazetede 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar 1 Nisan 2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımlanmıştır. Söz konusu değişikliklerin uygulama esaslarına ilişkin Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ Taslağı (Seri No: 41) 4 Nisan 2022 tarihinde Gelir İdaresi Başkanlığı'nın internet sitesinde yayımlanmıştır.

5339 sayılı CB Kararı sonrasında konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranlarına ilişkin açıklamaları aşağıdaki şekilde üç başlık altında toplayabiliriz.

**1 Nisan 2022 Tarihinden Önce Yapı Ruhsatı Alınan Konutlar İçin**

Taslak Tebliğ'de 1 Nisan 2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutların 1 Nisan 2022 sonrası tesliminde;

Net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimlerinin;

Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde %1,

Büyükşehirlerde, 2007/13033 sayılı BKK'nın 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile kaldırılmadan önceki 1 inci maddesinin altıncı fıkrası kapsamında %1, %8 veya %18

Net alanı 150 m<sup>2</sup>'yi aşan konutlarda ise %18,

KDV'ye tabi olarak belirtilmektedir.

**1 Nisan 2022 Tarihinden Sonra Yapı Ruhsatı Almış Konutlar İçin:**

Tebliğ kapsamında 1 Nisan 2022 tarihinden sonrasında yapı ruhsatı alınmış konut teslimlerinde, konut net alanının;

150 m<sup>2</sup> veya daha az olması durumunda %8,

150 m<sup>2</sup>'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan kısmı için %8, 150 m<sup>2</sup>'nin üzerindeki kısmı için %18,

Yine ilgili Karar'da yer aldığı şekilde 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde 1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konutların tesliminde, konutun net alanının;

150 m<sup>2</sup> veya daha az olması durumunda %1,

150 m<sup>2</sup>'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan kısmı için (%1), 150 m<sup>2</sup>'nin üzerindeki kısmı için %18,

KDV oranı kullanılacağı açıklanmıştır.

5339 sayılı CB Kararı çerçevesinde tebliğde de 1/4/2022 tarihinden sonra gerçekleşen arsa teslimlerinin %8 oranında KDV'ne tabi tutulacağı açıklanmıştır.

Taşınmazların boş arsa olmaları dikkate alınarak KDV oranı %8 olarak belirlenmiştir.

Ancak 07.07.2023 tarih 7346 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesiyle tebliğde yer alan %8 olan KDV oranı %10 %18 olan KDV oranı %20 olarak değiştirilmiştir.

Buna göre taşınmaz için KDV oranı %10 olarak esas alınmıştır.

Not: Konu uzmanlık alanımız dışında olup kesin durum için konu uzmanlarından görüş alınması önerilir.

# Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM-7

## 7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

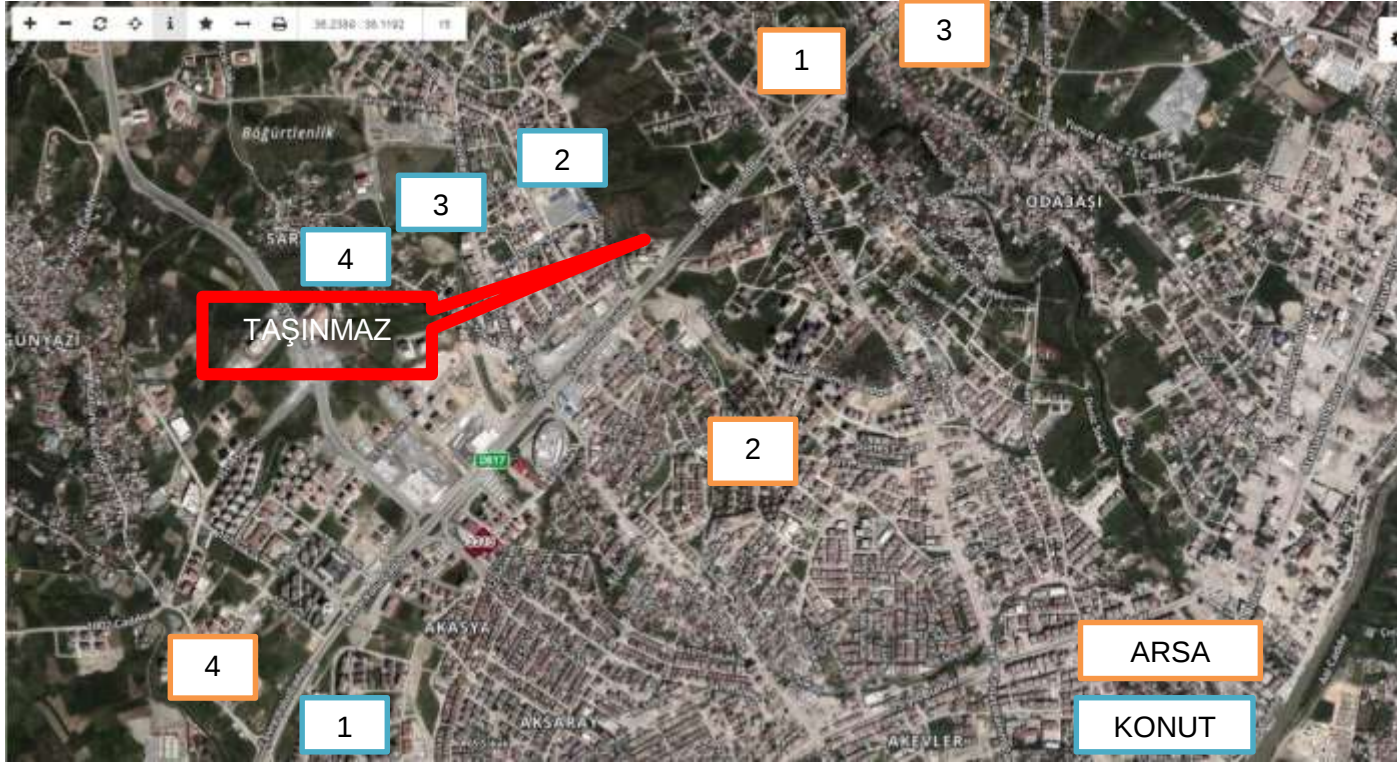
| SWOT ANALİZİ                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Güçlü Yönler                                                                                                                                                                                          | Zayıf Yönler                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Ulaşım imkânlarının kolay olması,</li><li>• Çevre Yoluna yakın olması,</li><li>• Alt yapı hizmetlerinden istifade edebilecek bir konumda yer alması</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 1.derece deprem bölgesi içerisinde yer alması</li><li>• Gayrimenkul piyasalarındaki genel durgunluk</li></ul> |
| Fırsatlar                                                                                                                                                                                             | Tehditler                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Çevre yoluna yakın olması</li><li>• Ulaşım güzergâhında yapılan toplu konutlar olması</li></ul>                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Deprem dolayısı ile şehrin sosyoekonomik durumu</li></ul>                                                     |

# Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

BÖLÜM-8

## 8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazın değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Ve Gelir Yöntemi Yaklaşımları kullanılmıştır.



### Arsa Emsalleri:

|                | KONUMU VE ÖZELLİKLERİ                                                                                                                                                                                                | ALAN    | SATIŞ DEĞERİ  | BİRİM DEĞER | KONU GAYRİMENKULE GÖRE KONUM ŞEREFİYESİ DURUMU | İLETİŞİM BİLGİSİ                 |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|-------------|------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>EMSAL 1</b> | Taşınmazla aynı bölgede çevre yolu üzerinde konumlu ayrıncı nizam 7 kat konut +ticaret E:2.80 imarlı olan 686 m2 alanlı arsa pazarlıklı olarak satılıktır..                                                          | 686 m2  | 15.450.000 TL | 22.522TL/m2 | Daha iyi                                       | Emlak Ofisi<br>0 (530) 327 52 39 |
| <b>EMSAL 2</b> | Taşınmazın doğusunda ana caddeye (Şükrü Balcı caddesi) yaklaşık 500 m mesafede yer alan Saraycık 616Parselde yer alan 957 m2 arsa pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal ayrıncı nizam taks:0.40 2 kat konut imarlıdır. | 957 m2  | 8.570.000 TL  | 8.955TL/m2  | Daha Kötü                                      | EMLAK OFİSİ<br>0 (535) 380 22 50 |
| <b>EMSAL 3</b> | Taşınmazla aynı bölgede çevre yolu üzerinde konumlu ayrıncı nizam 7 kat konut +ticaret E: 2.80 imarlı olan 1050 m2 alanlı arsa pazarlıklı olarak satılıktır..                                                        | 1050 m2 | 22.000.000 TL | 20.952TL/m2 | Daha iyi                                       | Emlak Ofisi<br>0 (532) 695 87 75 |
| <b>EMSAL 4</b> | Taşınmazın batısında 5 Kat ve E:2.00 . Yapılaşma haklarında 16821 Parselde yer alan 782 m2 arsa pazarlıklı olarak satılıktır.                                                                                        | 782 m2  | 12.500.000 TL | 15.985TL/m2 | Daha Kötü                                      | Sahibi<br>0 (534) 318 72 48      |

| Emsal | Birim Değer  | Pazarlık/Yıkım Maliyeti | Konum Şerefiyesi Düzeltmesi | Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi | Alan Büyüklüğü Nedeniyle Site Yapımına uygunluk Şerefiyesi | DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m²) |
|-------|--------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1     | 22.522 TL/m² | -3%                     | -10%                        | -5%                        | 17%                                                        | 21.854 TL/m²              |
| 2     | 8.955 TL/m²  | -3%                     | 65%                         | 25%                        | 17%                                                        | 20.961 TL/m²              |
| 3     | 20.952 TL/m² | -3%                     | -10%                        | -5%                        | 17%                                                        | 20.331 TL/m²              |
| 4     | 15.985 TL/m² | -3%                     | 15%                         | 0%                         | 17%                                                        | 20.863 TL/m²              |
|       |              |                         |                             |                            |                                                            |                           |
|       |              |                         |                             |                            |                                                            | 21.002 TL/m²              |

Emsal Karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değerlendirilmesi;

| PARSEL DEĞERİ |        |                     |                    |                 |         |                            |                            |                      |              |
|---------------|--------|---------------------|--------------------|-----------------|---------|----------------------------|----------------------------|----------------------|--------------|
| ADA           | PARSEL | Brüt Yüzölçümü (m²) | Net Yüzölçümü (m²) | Ana Yol cephesi | Manzara | Köşe Parsel veya 4 cephesi | İmar Fonksiyon / Yapılaşma | Birim Değeri (TL/m²) | DEĞERİ (TL)  |
| 0             | 3310   | 4.935.09            | 4.935.09           | Var             | Yok     | Evet                       | Konut / E:2                | 21.000               | ~103.600.000 |

#### Proje Geliştirme Yöntemi:

Bölgede yakın çevresindeki konut emsalleri ele alınmıştır.

|         | KONUMU VE ÖZELLİKLERİ                                                                                                           | ALAN   | SATIŞ DEĞERİ | BİRİM DEĞER | KONU GAYRİMENKULE GÖRE KONUM ŞEREFLİYESİ DURUMU | İLETİŞİM BİLGİSİ                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|-------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|
| EMSAL 1 | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konumda yer alan 4+1 tertiinden 200 m2 alanlı ara kat olan mesken satılıktır. | 200 m2 | 7.700.000 TL | 38.500TL/m2 | Aynı                                            | SAHİBİNDEN<br>0 (532) 658 92 24  |
| EMSAL 2 | Taşınmazla aynı bölgede yer alan 10 yıllık bina içerisinde yer alan 3+1 tertiinde mesken satılıktır.                            | 135 m2 | 2.980.000 TL | 22.074TL/m2 | Daha Kötü                                       | SAHİBİNDEN<br>0 (534) 315 37 60  |
| EMSAL 3 | Taşınmazla aynı bölgede yer alan yeni bina içerisinde yer alan 4+1 tertiinde mesken satılıktır.                                 | 175 m2 | 6.500.000 TL | 37.143TL/m2 | Daha Kötü                                       | EMLAK OFİSİ<br>0 (552) 807 86 96 |
| EMSAL 4 | Taşınmazla aynı bölgede yer alan yeni bina içerisinde yer alan 3+1 tertiinde mesken satılıktır.                                 | 140 m2 | 4.100.000 TL | 29.286TL/m2 | Daha Kötü                                       | SAHİBİNDEN<br>0 (533) 296 20 76  |

| Emsal | Birim Değer              | Pazarlık Payı | Konum Şerefiyesi Düzeltmesi | DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m <sup>2</sup> ) |
|-------|--------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------------|
| 1     | 38.500 TL/m <sup>2</sup> | -5%           | 0%                          | 36.575 TL/m <sup>2</sup>               |
| 2     | 22.074 TL/m <sup>2</sup> | -5%           | 28%                         | 26.842 TL/m <sup>2</sup>               |
| 3     | 37.143 TL/m <sup>2</sup> | -5%           | 28%                         | 45.166 TL/m <sup>2</sup>               |
| 4     | 29.286 TL/m <sup>2</sup> | -5%           | 28%                         | 35.612 TL/m <sup>2</sup>               |
|       |                          |               |                             | 36.049 TL/m <sup>2</sup>               |

|                                                                                                                             |                                           |                                                                                                                                               |                                |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| <b>RAPOR NO:</b>                                                                                                            | ZİRAAT GYO-02                             |  <b>EMSAL</b><br>Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |                                |                     |
| <b>MÜŞTERİ ADI</b>                                                                                                          | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |                                                                                                                                               |                                |                     |
| Kat Karşılığı                                                                                                               | 30%                                       | Arsa Sahibine Düşen Değeri                                                                                                                    | 132.980.935TL                  |                     |
| Net Arsa Alanı                                                                                                              | 4.935,09 m <sup>2</sup>                   | Proje Süresi (Ay)                                                                                                                             | 24                             |                     |
| TAKS                                                                                                                        | 0,4                                       | Proje Riski                                                                                                                                   | 3%                             |                     |
| KAKS                                                                                                                        | 2                                         | Finansman Maliyeti                                                                                                                            | 20%                            |                     |
| Kot Altı Ortak Alan Sığınak-Otopark vb.                                                                                     | 1.974 m <sup>2</sup>                      | Arsa Değeri                                                                                                                                   | <b>102.395.320TL</b>           |                     |
|                                                                                                                             |                                           | Arsa m <sup>2</sup> Birim Değeri                                                                                                              | <b>20.748 TL/m<sup>2</sup></b> |                     |
| Satılabilir Alan                                                                                                            | 12.338 m <sup>2</sup>                     | Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı                                                                                                        |                                |                     |
| Toplam İnşaat Alanı                                                                                                         | 16.621 m <sup>2</sup>                     | Müteahhite maliyet                                                                                                                            | 248.452.171TL                  |                     |
| Yapı Birim Maliyeti                                                                                                         | 15.500TL/m <sup>2</sup>                   | Müteahhit Geliri                                                                                                                              | 310.288.849TL                  |                     |
| Proje Maliyeti                                                                                                              | 248.452.171TL                             | Kar /Zarar                                                                                                                                    | 61.836.678TL                   | 25%                 |
| Toplam Ciro                                                                                                                 | 443.269.784TL                             | Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı                                                                                                  |                                |                     |
|                                                                                                                             |                                           | Arsayı satın alarak proje bedeli                                                                                                              | 350.847.491TL                  |                     |
|                                                                                                                             |                                           | Müteahhit karı                                                                                                                                | 92.422.293TL                   | 26%                 |
| İmar yönetmeliği kapsamında %30 ilave inşaat alanının %25 sinin satılabilir alan içerisinde kullanılacağı kabul edilmiştir. |                                           |                                                                                                                                               |                                |                     |
| Kot altı alanın maliyetinin mevcut inşaat maliyetinin %70 oranında olacağı kabul edilmiştir.                                |                                           |                                                                                                                                               |                                |                     |
| <b>KAT</b>                                                                                                                  | <b>KAT ALANI</b>                          | <b>SATILABİLİR ALAN</b>                                                                                                                       | <b>SATIŞ BİRİM DEĞERİ</b>      | <b>SATIŞ DEĞERİ</b> |
| BODRUM KAT                                                                                                                  | 1.974 m <sup>2</sup>                      | 0 m <sup>2</sup>                                                                                                                              | 0TL/m <sup>2</sup>             | 0TL                 |
| ZEMİN KAT                                                                                                                   | 1.974 m <sup>2</sup>                      | 1.777 m <sup>2</sup>                                                                                                                          | 35.500TL/m <sup>2</sup>        | 63.070.450TL        |
| ARA KATLAR                                                                                                                  | 12.673 m <sup>2</sup>                     | 10.561 m <sup>2</sup>                                                                                                                         | 36.000TL/m <sup>2</sup>        | 380.199.334TL       |
| TOPLAM                                                                                                                      | 16.621 m <sup>2</sup>                     | 12.338 m <sup>2</sup>                                                                                                                         |                                | 443.269.784TL       |

# Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

BÖLÜM-9

## 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın değerlemesinde Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemle elde edilen sonuçların birbirini destekler nitelikte olduğu görülmüştür. Taşınmazın nihai değer takdirinde her iki yöntemle elde edilen sonuçların ortalamasının alınmasına kanaat edilmiştir.

| PARSEL DEĞERİ |        |                                 |                                  |                               |                  |                                |
|---------------|--------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------|--------------------------------|
| ADA           | PARSEL | Net Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL) | PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ (TL) | NİHAİ DEĞER (TL) | YUVARLATILMIŞ NİHAİ DEĞER (TL) |
| 0             | 3310   | 4.935,09                        | ~103.600.000                     | ~102.395.000                  | ~102.997.500     | ~103.000.000                   |

### 9.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içeriğinde yer verilmeyen asgari husus ve yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 9.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa.

### 9.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Kurum tarafından vergi ilişkisi kesilmiştir beyanı bulunmakta olup bu durumun taşınmazın satış kabiliyeti yada değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### 9.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Kurum tarafından vergi ilişkisi kesilmiştir beyanı bulunmakta olup bu durumun taşınmazın satış kabiliyeti yada değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### 9.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz 26.03.2024 tarihinden itibaren GYO portföyünde yer almaktadır.

### 9.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk değildir.

### 9.8. Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

“Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1 numaralı GYO tebliği MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. “

Sayılan hükümler doğrultusunda “ARSA” olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir

#### **9.9. Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi**

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa satış değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

**9.10. Sonuç**

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, gelecek projeksiyonları, yakın çevresi, imar durumları, ulaşım imkânları, potansiyel alıcı kitlesi, yola cephe durumu ve alansal büyüklüğü gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, takdir edilen nihai pazar değeri aşağıda verilmiştir.

NIHAİ PAZAR DEĞERİ

103.000.000 TL (KDV Hariç) YÜZÜÇMİLYON TÜRK LİRASI

\*113.300.000 TL (KDV Dahil) YÜZONÜÇMİLYONÜÇYÜZBİNTÜRK LİRASI

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TAKDİRİ                                                                                                                                                       |                                      |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Ada/Parsel                                                                                                                                                                                            | Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL) | Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL) |
| 0 ADA 3310 PARSEL                                                                                                                                                                                     | 103.000.000,00                       | 113.300.000,00                       |
| Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında arsa vasıflı olacak taşınmaz için %10 KDV oranı esas alınmıştır. |                                      |                                      |

**Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.**

\*KDV tarafımızın uzmanlık alanı olmayıp tebliğ çerçevesinde tarafımıza yapılan yoruma dayalı olup alınacak resmi görüş ve bilgiye göre revize edilebilir.

**UYGUNLUK BEYANI**

- Yapılan bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Ali BAZ

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 409451

Alper KOZAN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402319

Gülhan DOĞAN

Sorumlu Değerleme  
Uzmanı

SPK Lisans No: 400254