

A R G E

20<sup>YIL</sup>

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZİRAAT GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
A.Ş.



**Ziraat GYO**

Ortaklıktan daha fazlası

Hatay ili,  
İskenderun İlçesi,  
Frenkçiftliği Mahallesi,  
2640 ada 5 parsel  
**HATAY İSKENDERUN  
KONUT PROJESİ**

Küçükbakkalköy Mh.  
Uman Sk. No:3  
Ataşehir / İSTANBUL

T. +90 216 469 28 68 (Pbx)  
F. +90 216 574 50 47



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

ZİRAATGYO-2026-1

05.05.2026

# BÖLÜM 1

## RAPOR BİLGİLERİ

## 1.1. İçindekiler

1.1. İçindekiler.....	3
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	7
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi .....	7
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4. İşin Kapsamı .....	7
3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler .....	9
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı .....	10
3.3. Tapu Kayıtları .....	10
3.3.1. Takyidat Bilgileri .....	10
3.4. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	11
3.5. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.6. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....	11
3.7. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	12
3.8. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama .....	13
3.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	13
3.10. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.11. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	14
3.12. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	14
3.13. Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	14
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	16
4.1.1. Hatay İli.....	16
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı.....	16
4.1.3. İskenderun İlçesi.....	16
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	17
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	21
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler .....	21
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	21
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	21
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	21
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	21

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	21
5. Güncel Değerleme Teknikleri .....	23
5.1.1. Maliyet Yaklaşımı .....	23
5.1.2. Pazar Yaklaşımı .....	23
5.1.3. Gelir Yaklaşımı .....	24
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri .....	24
5.2. Pazar Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	25
5.2.1. Satılık Arsa Emsalleri .....	25
5.3. Gelir Yaklaşımı - İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi .....	27
5.3.1. Satılık Konut Emsalleri .....	27
5.3.2. İndirgenmiş Nakit Akışlar (İNA) Yöntemi .....	29
5.3.3. Emsal Krokisi .....	31
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	32
5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ..	32
5.6. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	32
5.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	32
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	34
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	34
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	34
6.4. 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.....	34
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi .....	35
6.6. 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 .....	35
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	35
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	37
7.2. Nihai Değer Takdiri.....	37
7.3. Beyan.....	38
7.4. Ekler.....	38

## 1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

<b>Değerleme Tarihi</b>	30.04.2026
<b>Rapor Tarihi</b>	05.05.2026
<b>Rapor No</b>	ZİRAAT GYO-2026-1
<b>Raporun Türü</b>	İş bu rapor, Mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Hatay İli, İskenderun İlçesi, Frenkçiftliği Mahallesi, 2640 ada 5 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazın, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) <b>34. maddesi 1. fıkrası (e) bendi (Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi) kapsamında hazırlanmıştır.</b>
<b>Raporu Talep Eden</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Şirket</b>	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler</b>	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552
	Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler</b>	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası</b>	Sözleşme Tarihi: 09.04.2026
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan SPK Rapor Formatına uygun şekilde ve 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) <b>34. maddesi 1. fıkrası (e) bendi (Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi) kapsamında hazırlanmıştır.</b>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

### Taşınmaz Pazar Değeri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
<b>Pazar Değeri (KDV hariç)</b>	<b>575.635.000</b>
Beş Yüz Yetmiş Beş Milyon Altı Yüz Otuz Beş Bin Türk Lirası	
<b>Pazar Değeri (KDV dahil)</b>	<b>633.198.500</b>
Altı Yüz Otuz Üç Milyon Yüz Doksan Sekiz Bin Beş Yüz Türk Lirası	

**\*\*Değerlemeye konu taşınmazın "arsa" niteliğinde olması dikkate alınarak, hesaplamalarda Katma Değer Vergisi (KDV) oranı %10 olarak esas alınmıştır.**

# BÖLÜM 2

## KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

## 2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

**Şirket Unvanı** : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Şirket Adresi** : Finanskent Mah. Finanskent Cad. B Blok No:44/B İç Kapı No:12 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 getiri kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

**Sermayesi:** 4.693.620.000,00.-TL // **Halka Açıklık:** %18,94

**Telefon:** +90 216 590 15 40 // **E-Posta:** info@ziraatgyo.com.tr

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu değerlendirme raporu; müşteri talebi doğrultusunda “Mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne ait olan Hatay İli, İskenderun İlçesi, Frenkçiftliği Mahallesi, 2640 ada 5 parselde kayıtlı Arsa nitelikli taşınmazın”, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) **34. maddesi 1. fıkrası (e) bendi (Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi) kapsamında hazırlanmıştır.**

## 2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; Hatay İli, İskenderun İlçesi, Frenkçiftliği Mahallesi, 2640 ada 5 parsel numaralı taşınmazın güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespit edilmesine yönelik olarak ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 34. maddesinin 1. fıkrasının; (e) bendi uyarınca projelerin inşaatına başlanabilmesi için gerekli yasal prosedürlere uyulup uyulmadığının ve ilgili izin, ruhsat ve belgelerin mevcut, tam ve doğru olup olmadığının tespiti kapsamında düzenlenmiştir.

# BÖLÜM 3

## GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

#### 3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmaz; Hatay İli, İskenderun İlçesi, Frenkçiftliği Mahallesi, 2640 ada 5 parsel üzerinde yer alan "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz, ilçe merkezine nispeten uzak, gelişmekte olan bir bölgede konumlanmakta olup, daha çok düşük yoğunluklu yapılaşmalar ve boş parsellerin bulunduğu bir yerleşim dokusu içerisinde yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım; İskenderun ilçe merkezinden Frenkçiftliği Mahallesi yönüne ilerleyen ana arterler ve bu arterlere bağlanan tali yollar vasıtasıyla sağlanmaktadır. Bölgeye ulaşımında özel araç kullanımı ön planda olup, toplu taşıma imkânları sınırlı düzeydedir. Ana ulaşım akslarına olan mesafesi makul seviyede olmakla birlikte, parselin bulunduğu noktaya yaklaştıkça yol kalitesinin yer yer stabilize veya dar olduğu gözlemlenmektedir.

Taşınmazın yakın çevresi genel olarak; benzer nitelikte arsalar, müstakil konutlar, tarla vasıflı taşınmazlar ve seyrek yerleşim alanlarından oluşmaktadır. Bölgede yapılaşma henüz tam anlamıyla tamamlanmamış olup, gelişim süreci devam etmektedir. Sosyal donatı alanları, ticari birimler ve kamusal hizmetlere erişim sınırlı olup, bu tür ihtiyaçlar ağırlıklı olarak İskenderun ilçe merkezi ve yakın mahallelerden karşılanmaktadır.

Altyapı hizmetleri (elektrik, su vb.) kısmen mevcut olmakla birlikte, bazı parseller bazında eksiklikler görülebilmektedir. Bölgenin genel karakteri itibarıyla yatırım amaçlı arsa talebinin bulunduğu, ancak kısa vadede yoğun yapılaşma baskısının sınırlı olduğu değerlendirilmektedir.



### 3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz; Hatay İli, İskenderun İlçesi, Frenkçiftliği Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2640 ada 5 parsel numaralı, 10.500,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ve tapuda "arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmazdır.

Söz konusu parselin doğu cephesi yola cepheli olup topoğrafik açıdan düz bir yapıya sahiptir. Yapılan incelemelerde; boş arsa vasıflı olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca, parsel sınırlarını belirleyen ihata duvarı, tel örgü vb. herhangi bir sınırlandırıcı unsurun bulunmadığı gözlemlenmiştir.

### 3.3. Tapu Kayıtları

İli	HATAY	Blok No	-
İlçesi	İSKENDERUN	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	FRENKÇİFTLİĞİ	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	-	Cilt No	57
Niteliği	ARSA	Sahife No	5558
Pafta	-	Edinme Tarihi	06.11.2023
Ada	2640	Edinme Yevmiye No	20753
Parsel	5	Zemin Tipi	ANA TAŞINMAZ
Yüzölçümü	10.500,00 m <sup>2</sup>		
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

#### 3.3.1. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait 08.04.2026 tarihli tapu kayıt belgesine göre;

##### Beyanlar Hanesinde:

- 3402 Sayılı Kanunun 22. Maddesinin 2.fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (21.01.2022 Tarih ve 1470 yevmiye numaralı)
- 2565 SK 28.Md Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır.(Şablon: 2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı) (08.10.2018 Tarih ve 13588 Yevmiye Numaralı)

##### Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

##### Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

##### Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

### 3.4. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazın tapu kayıtlarında “arsa” vasfında yer aldığı, yerinde yapılan incelemelerde ise parsel üzerinde herhangi bir yapının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Söz konusu parsel ile ilişkili olarak yapılmış olan imar dosyası incelemesinde;

- Taşınmazın projelendirme sürecine esas teşkil eden **16.02.2026** onay tarihli A1-A2-A3 ve B1 blokları için 4 ayrı mimari projesi bulunmaktadır.

A1 Blok için; **31.03.2026** tarih ve **6/55/234** sayılı Yeni Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. Söz konusu ruhsat kapsamında blok; yol kotu altı **1 kat**, yol kotu üstü **10 kat** olmak üzere toplamda **11 kat** olarak projelendirilmiştir. Blok genelinde, ortak alanlar dâhil toplam **6.814,00 m<sup>2</sup>** kapalı alan içerisinde **40 adet mesken** nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır.

A2 Blok için; **31.03.2026** tarih ve **6/55/235** sayılı Yeni Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. Söz konusu ruhsat kapsamında blok; yol kotu altı **1 kat**, yol kotu üstü **10 kat** olmak üzere toplamda **11 kat** olarak projelendirilmiştir. Blok genelinde, ortak alanlar dâhil toplam **6.814,00 m<sup>2</sup>** kapalı alan içerisinde **39 adet mesken** nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır.

A3 Blok için; **31.03.2026** tarih ve **6/55/236** sayılı Yeni Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. Söz konusu ruhsat kapsamında blok; yol kotu altı **1 kat**, yol kotu üstü **10 kat** olmak üzere toplamda **11 kat** olarak projelendirilmiştir. Blok genelinde, ortak alanlar dâhil toplam **6.814,00 m<sup>2</sup>** kapalı alan içerisinde **40 adet mesken** nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır.

B1 Blok için; **31.03.2026** tarih ve **6/55/237** sayılı Yeni Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. Söz konusu ruhsat kapsamında blok; yol kotu altı **1 kat**, yol kotu üstü **10 kat** olmak üzere toplamda **11 kat** olarak projelendirilmiştir. Blok genelinde, ortak alanlar dâhil toplam **5.422,00 m<sup>2</sup>** kapalı alan içerisinde **39 adet mesken** nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır.

### 3.5. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde 3402 sayılı Kanun kapsamında kadastro düzeltilmesine ilişkin belirtme ile 2565 sayılı Kanun gereği yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin kısıt bölgesi beyanı bulunmaktadır. Taşınmazın devrini engelleyici herhangi bir takyidat (haciz, ipotek vb.) tespit edilmemiştir.

### 3.6. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Arsuz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, son üç yıllık dönemde taşınmazın bulunduğu bölgede imar planında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

İskenderun Kadastro Müdürlüğü kayıtlarına göre, taşınmaz eski 2640 ada 2 parsel iken 26.10.2023 tarihli ifraz işlemi ile 2640 ada 4 ve 5 parseller olarak ayrılmış, bu işlem 30.10.2023 tarih ve 20065 yevmiye numarası ile tapuya tescil edilmiştir.

Tapu Müdürlüğü bilgilerine göre ise taşınmaz, 06.11.2023 tarih ve 20753 yevmiye numaralı satış işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

### 3.7. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Arsuz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre; Hatay ili, Arsuz ilçesi sınırlarında yer alan 2640 ada 5 parsel, 15.04.2022 tarihinde onaylanan "Arsuz İlçesi ve Yakın Çevresi 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. Söz konusu taşınmaz, "Gelişme Konut Alanı" fonksiyonuna sahip olup; yapılaşma koşulları Emsal (K.A.K.S.): 1,90, Yençok: 12 Kat, yoldan çekme mesafesi 10 metre ve komşu parsellerden çekme mesafesi 10 metre olacak şekilde belirlenmiştir.



T.C.  
HATAY  
ARSUZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-81664684-754-1794

22.04.2026

Konu : Frenkçiftliği 2640 Ada 5 Parsel Hk.

ZİRAATGYO@HS01.KEP.TR

İlgi :13.04.2026 tarihli ve 901-DY-2026/50 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınız ile Hatay İli, Arsuz İlçesi, Frenkçiftliği mıntıkası 2640 ada 5 numaralı taşınmaz üzerinde geliştirilen konut projesi kapsamında, taşınmazın imar durumu ile imar müdürlüğünün arşiv dosyasındaki proje ve evraklarından suret alınması ve gerekli belgeler talep edilmiştir.

Belediyemiz sınırları içerisinde bulunan Arsuz İlçesi, **Frenkçiftliği mıntıkası 2640 Ada 5** numaralı parsel, 05.10.2021 tarih ve 52 sayılı Arsuz Belediye Meclis Kararı ile onaylanan, Hatay Büyükşehir Belediye meclisinin 15.04.2022 tarih ve 110 sayılı kararı ile kesinleşen Arsuz İlçesi ve yakın çevresi 1.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında **E=1.90, Yençok: 12 katlı, konut alanına** rastladığı tespit edilmiş,

28.11.2025 tarih ve 15407 sayılı dilekçenize istinaden **01.12.2025 tarih ve 2025/759** sayılı imar çapı düzenlenmiştir.

Yazımız ekinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı örneği, Konut Alanı Plan Notları ve İmar Çapı yazımız ekinde sunulmuştur.

Bilgilerinize rica ederim.

**Sezgin BÜYÜKTEPE**  
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

**Ek :**

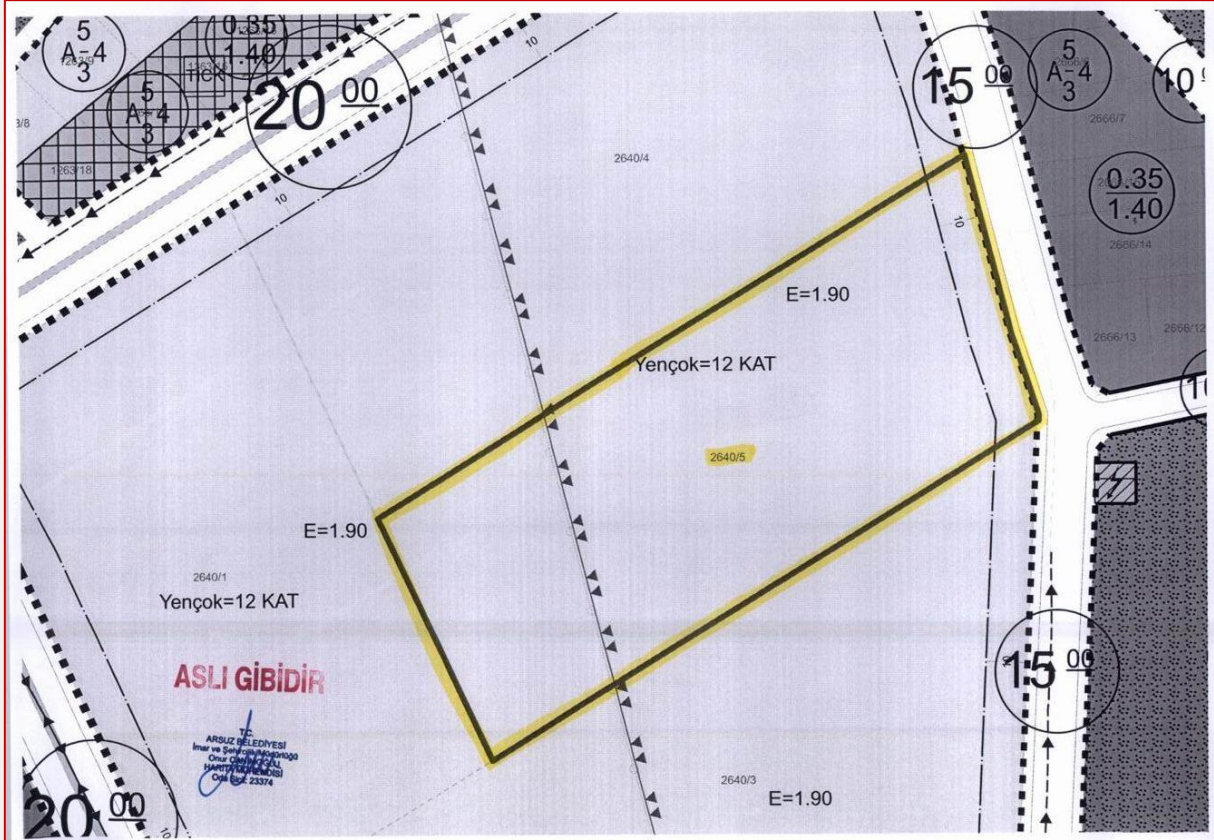
- 1-1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği
- 2-Konut Alanları Plan Notları
- 3-İmar Çapı

Akçalı Mahallesi 856 Sk. No:3. Arsuz / Hatay  
Tel No: 0326 661 21 11 Fax No: 0326 661 20 72  
E-posta: imar@arsuz.bel.tr İnternet Adresi: http://www.arsuz.bel.tr

Bilgi İçin: Onur Canımoğlu  
Harita Mühendisi



Doğrulama Adresi: <https://e-hizmet.arsuz.bel.tr/belge?p=732EAED9-3EDE-4C51-A162-52A51C3E335B>



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

Değerleme konusu taşınmaz hâlihazırda boş arsa niteliğinde olup; ilgili belediyede yapılan incelemeler neticesinde, taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı tatil tutanağı, yıkım kararı veya riskli yapı tespiti gibi hukuki/idari bir kısıtlama bulunmadığı tespit edilmiştir.

### **3.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak, 07.10.2025 tarihli, Çankaya Mühendislik Müteahhitlik İnşaat Turizm Tekstil Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile imzalandığı belirtilen bir "İnşaat Yapım İş Sözleşmesi"nin bulunduğu anlaşılmıştır.

### **3.10. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazın projelendirme sürecine esas teşkil eden 16.02.2026 onay tarihli A1-A2-A3 ve B1 blokları için 4 ayrı mimari projesi incelenmiş olup mimari proje onay tarihi, imar dosyasında yer alan ruhsat belgesinden temin edilmiştir. Mimari projeye istinaden 31.03.2026 tarihli 6/55/234, 6/55/235, 6/55/236 ve 6/55/237 numaralı toplam 4 adet yapı ruhsatının alındığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda, mevcut durumda alınması gerekli yapı ruhsatlarının temin edildiği, tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin bulunmadığı, diğer yasal belgelerin ise sürecine bağlı olarak tamamlanacağı değerlendirilmiştir.

**3.11. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan konut projesi kapsamında tanzim edilen ruhsat belgeleri incelenmiş olup; projenin teknik denetim sorumluluğunun, "Mustafa Kemal Mah. İbrahim Karaoğlanoğlu Cad. No:192 / 2 İskenderun/HATAY" adresinde kayıtlı **Reyhan Yapı Denetim Limited Şirketi** tarafından üstlenildiği tespit edilmiştir.

**3.12. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

İşbu değerlendirme çalışması Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34. maddesinin 1. fıkrasının (e) bendi kapsamında; projelerin inşaatına başlanabilmesi için gerekli yasal prosedürlere uyulup uyulmadığının ve ilgili izin, ruhsat ve belgelerin mevcut, tam ve doğru olup olmadığının tespiti amacıyla düzenlenmiştir. Bu nedenle değer takdiri herhangi bir projeye bağlı olarak yapılmamıştır.

**3.13. Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

# BÖLÜM 4

## GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

##### 4.1.1. Hatay İli



Hatay ili, Türkiye'nin güneyinde, Akdeniz Bölgesi'nin doğu ucunda yer almakta olup 2025 yılı itibarıyla yaklaşık 1.577.531 nüfusa sahiptir. Doğusunda ve güneyinde Suriye, batısında Akdeniz, kuzeyinde Osmaniye, kuzeybatısında Adana ve kuzeydoğusunda Gaziantep illeri bulunmaktadır.

İl; sanayi, tarım ve lojistik faaliyetlerin birlikte geliştiği bir ekonomik yapıya sahip olup özellikle İskenderun, Payas ve Antakya Organize Sanayi Bölgeleri ile önemli bir üretim ve yatırım merkezidir. Bununla birlikte İskenderun Limanı ve demir-çelik sanayi tesisleri ilin ekonomik yapısında belirleyici rol oynamaktadır.

Tarım sektörü de il ekonomisinde önemli bir yer tutmakta olup tarla tarımı, sebzeçilik, meyvecilik ve zeytincilik faaliyetleri yaygın olarak yapılmaktadır.

##### 4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

YIL	HATAY NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2025	<b>1.577.531</b>	797.385	780.146
2024	<b>1.562.185</b>	791.799	770.386
2023	<b>1.544.640</b>	782.303	762.337
2022	<b>1.686.043</b>	847.128	838.915
2021	<b>1.670.712</b>	840.197	830.515

##### 4.1.3. İskenderun İlçesi



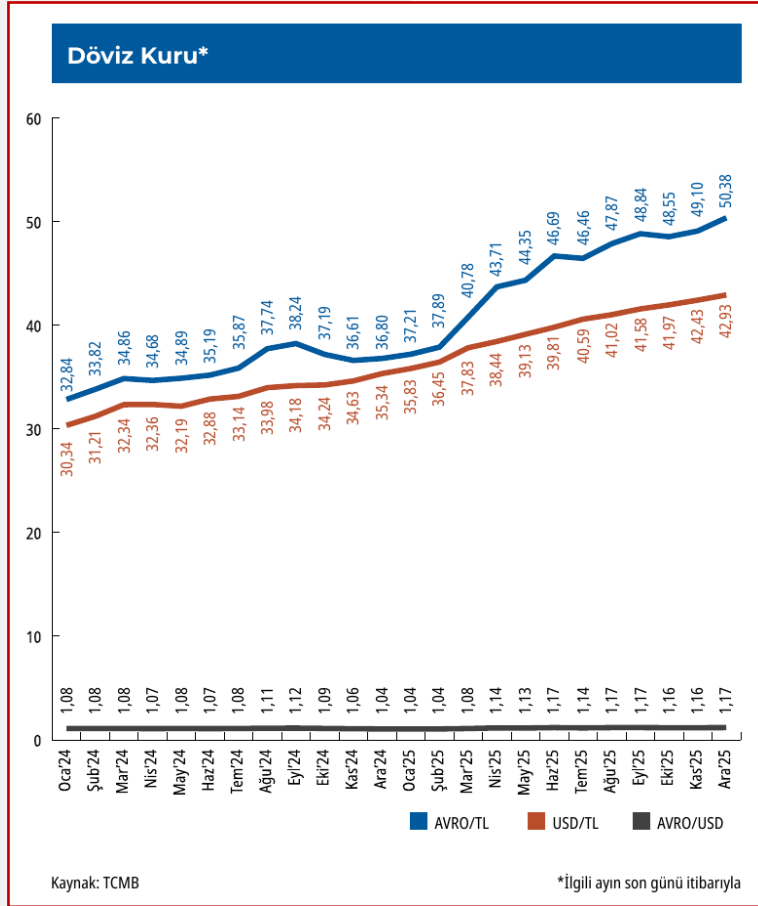
İskenderun ilçesi, Hatay ilinin en önemli yerleşim merkezlerinden biri olup Akdeniz kıyısında konumlanmaktadır. İlçe; sahip olduğu liman, organize sanayi bölgeleri ve demir-çelik sanayi tesisleri ile bölgenin başlıca sanayi ve ticaret merkezlerinden biri konumundadır.

İskenderun Limanı'nın sağladığı lojistik avantajlar ile birlikte sanayi faaliyetleri yoğun olarak gelişmiş olup, ilçe ekonomisi ağırlıklı olarak sanayi, ticaret ve taşımacılık sektörlerine dayanmaktadır. Ayrıca yerleşim alanları ve kentsel gelişim, sanayi faaliyetlerine paralel olarak artış göstermektedir.

İstersen bunu daha detaylı ya da daha kısa tek paragraf haline de getirebilirim.

#### 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

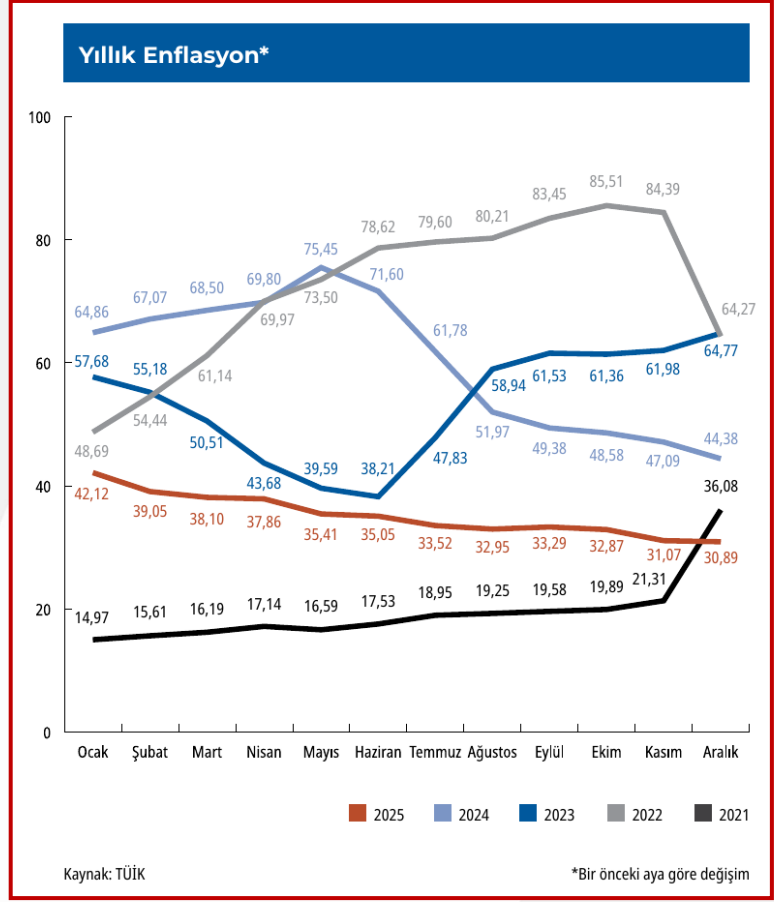
2025 yılının son çeyreği, küresel ekonomide büyümenin ivme kaybettiği ancak dezenflasyonist sürecin merkez bankalarına hareket alanı tanıdığı kritik bir denge dönemine sahne olmuştur. ABD ve Çin arasındaki ticaret mutabakatının bir yıl süreyle ertelenmesi, küresel ticaret belirsizliğini azaltırken; FED'in Ekim ve Aralık aylarında gerçekleştirdiği 25'er baz puanlık faiz indirimleri, gelişmekte olan piyasalar üzerindeki likidite baskısını hafifletmiştir. Ancak, küresel piyasalardaki bu "yumuşak iniş" senaryosu, teknoloji değerlemelerindeki volatilité nedeniyle kurumsal yatırımcıları daha defansif ve reel varlıklara yöneltmektedir. Türkiye ekonomisi cephesinde ise, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde kaydedilen **%3,7'lik** GSYH büyüme performansı, ekonomik aktivitede bir soğuma sinyali olarak okunmalıdır. İç talebin sürüklediği bu büyüme kompozisyonuna rağmen, dış ticaret açığının yıl sonunda **92,1 milyar USD** seviyesine genişlemesi, makro dengeler üzerindeki kırılganlığın sürdüğünü kanıtlamaktadır. Stratejik açıdan bakıldığında, küresel faiz indirim döngüsünün yarattığı olumlu iklim, yerel piyasadaki yüksek maliyet ve dış açık baskısı ile dengelenmektedir. Bu durum, portföy dağılımında risk iştahının seçici kalmasına ve fiyat istikrarı göstergelerinin her zamankinden daha fazla takip edilmesine neden olmaktadır.



Dezenflasyon süreci 2025 sonu itibarıyla teknik bir başarı sergilese de, hizmet enflasyonundaki katılık para politikasının manevra alanını belirlemeye devam etmektedir. Aralık 2025 itibarıyla TÜFE yıllık **%30,9** seviyesine gerilerken, Yi-ÜFE'nin **%27,7'ye** yükselmesi, üretici maliyetlerinin hala canlı bir risk unsuru olduğunu göstermektedir. TCMB, Temmuz ayında başlattığı genişlemeci adımları Aralık'ta **150 baz puan**, Ocak 2026'da ise **100 baz puanlık** indirimlerle sürdürerek politika faizini **%37,0** seviyesine çekmiştir. Bu faiz patikası, güven endekslerine doğrudan yansımış; Tüketici Güven Endeksi **75,38** seviyesinde kalırken, Reel Kesim Beklenti Endeksi **103,7** ile daha dirençli bir görünüm sergilemiştir. Piyasa katılımcılarının 12 ve 24 ay sonrası enflasyon beklentileri (sırasıyla **%23,35** ve **%17,45**), enflasyonun hala tek haneli hedeflerin uzağında olduğunu ve

yatırımcıların reel getiri arayışında gayrimenkul gibi somut varlıkları önceliklendirmeye devam edeceğini teyit etmektedir.

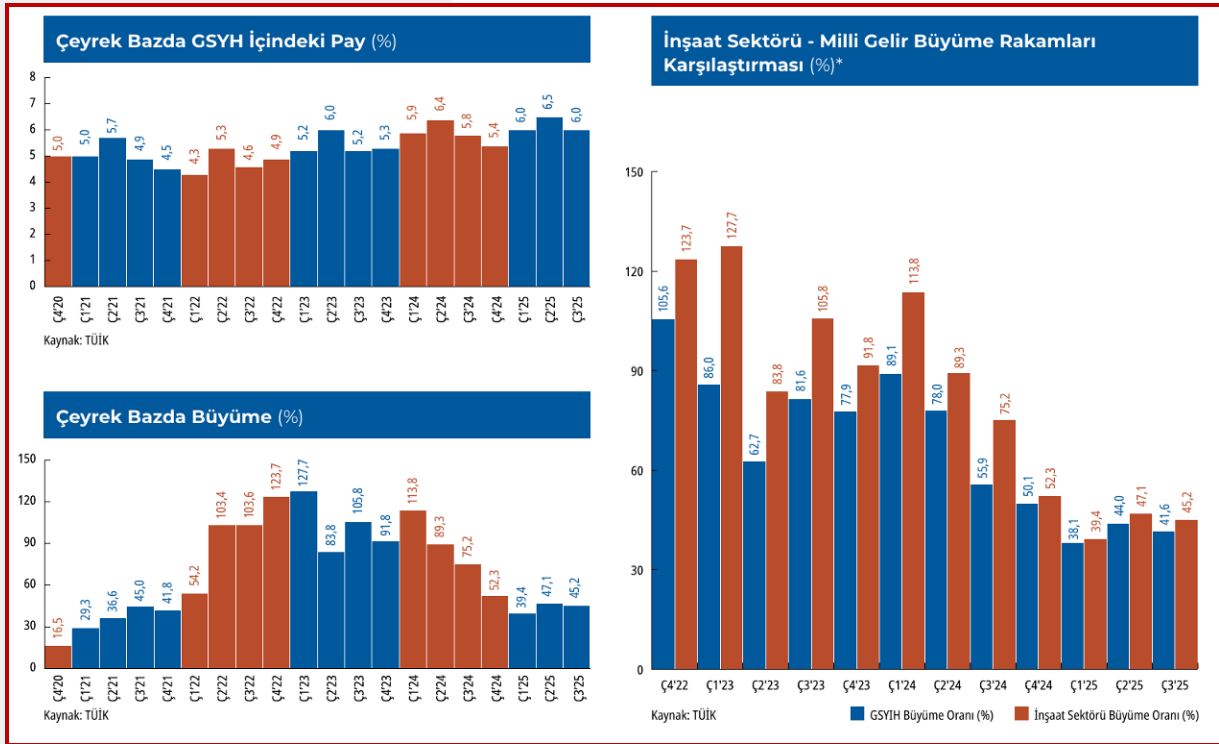
İnşaat sektörü, GSYH içindeki **%5,8'lik** payı ve 2025 üçüncü çeyreğindeki **%45,2'lik** cari büyümesiyle ekonomideki ağırlığını korumaktadır. Ancak maliyet tarafındaki ayrışma, geliştiriciler için operasyonel riskleri yeniden tanımlamaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi yıllık **%23,93** artış kaydetse de, alt kırılımlar daha kritik bir tablo sunmaktadır: Malzeme maliyetleri (endeks: **1.840**) yıllık bazda yaklaşık **%20** artarken, işçilik maliyetleri (endeks: **2.346**) yaklaşık **%31** oranında bir sıçrama yapmıştır. Stratejik olarak bu veri, **işçilik yoğun projelerin** malzeme yoğun projelere göre daha yüksek marj baskısı ve tamamlanma riski taşıdığını ortaya koymaktadır. Arz potansiyeli tarafında ise, yıllıklandırılmış yapı ruhsatı sayısının **1.064.333** adede ulaşması ve kamunun bu ruhsatlardaki payının **%20,8'e** yükselmesi, sosyal konut odaklı projelerin sektördeki belirleyici rolünü simgelemektedir.



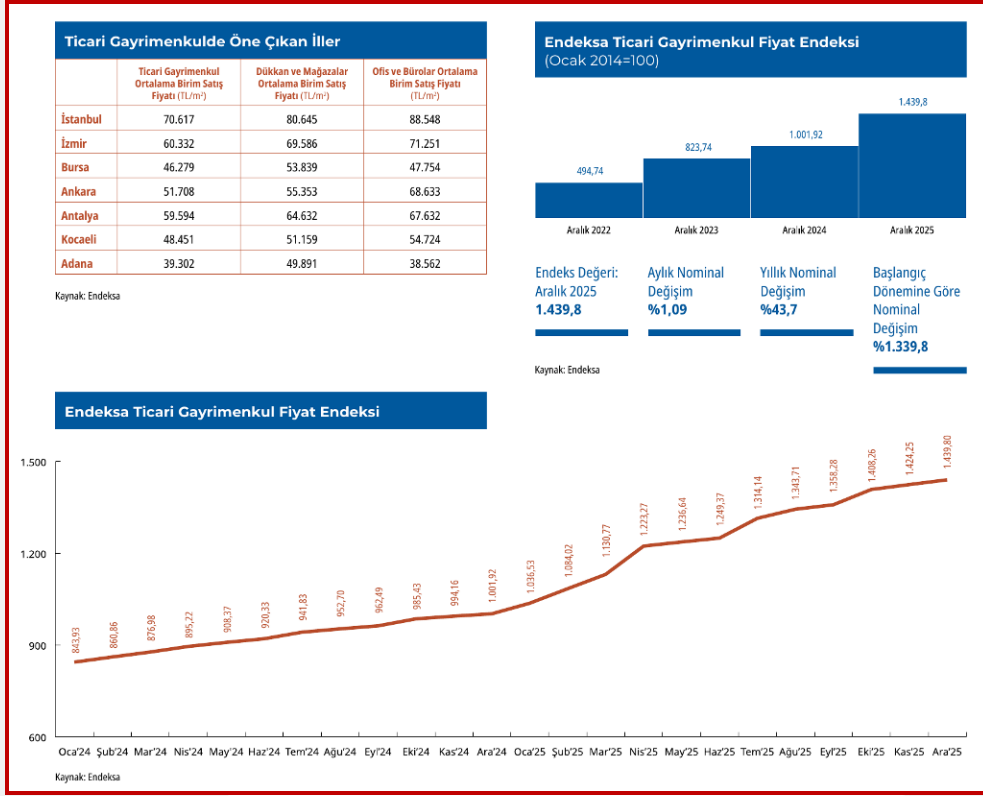
ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır. Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışlagelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir.

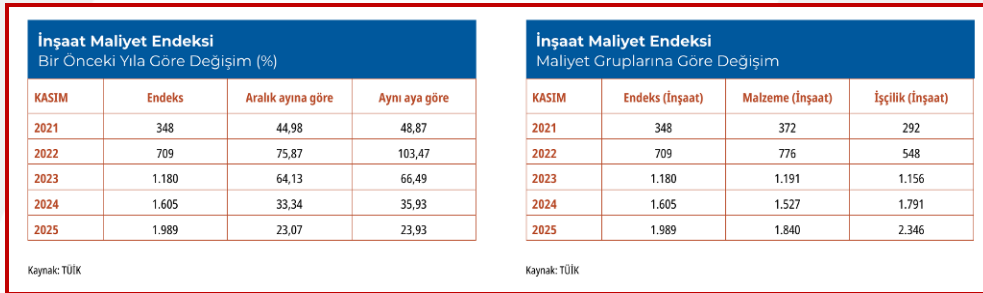
Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır. 2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.



Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirime gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.



Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.



2025 yılının dördüncü çeyreği, gayrimenkul piyasasının makroekonomik dengeleyici rolünü pekiştirdiği bir dönem olmuştur. Konut satışlarında ulaşılan tarihi rekorun temel motivasyonu, finansal yatırım alternatiflerinin (BİST 100 ve Döviz gibi) sunduğu negatif reel getiriler karşısında gayrimenkulün sunduğu "değer koruma" gücüdür.

İşçilik maliyetlerindeki agresif yükseliş (Endeks: 2.346) ve yüksek inşaat maliyetleri, özellikle ofis ve lojistik pazarlarında arzın kısıtlı kalmasına neden olmakta; bu da kira bedelleri üzerinde yukarı yönlü baskıyı kalıcı hale getirmektedir. Dezenflasyon sürecinin devamı ve TCMB'nin ihtiyatlı faiz indirim patikası, önümüzdeki dönemde finansman erişiminin kademeli olarak iyileşebileceğine işaret etse de, piyasadaki "güvenli liman" talebi birincil dinamik olmaya devam edecektir.

### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

#### 4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Parselin talep gören konumda olması.
- Bölgedeki nitelikli proje geliştirmeye uygun benzer büyüklükte arsa arzının kısıtlı olması.
- Ana ulaşım akslarına yakın konumda olması.
- Parsel üzerinde geliştirilecek proje için yapı ruhsatlarının alınmış olması.

#### 4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Taşınmazın 1. derece deprem bölgesi kuşağında yer alması.
- Komşu parsellerde proje geliştirilmesi durumunda deniz manzarasının azalma olasılığı.

### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz 2640 ada 5 parsel üzerinde konumlu 10.500,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Yerinde yapılan incelemelerde ise parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir kalıcı nitelikte yapı bulunmadığı; yalnızca geçici nitelikte konteyner yapıların yer aldığı tespit edilmiştir.

Onaylı ruhsat ve mimari projelere göre parsel üzerinde inşaatına başlanacak olan konut projesinde; **A1 Blok için**; toplamda **11 kat** olarak projelendirilmiş olup ortak alanlar dâhil toplam **6.814,00 m<sup>2</sup>** kapalı alan içerisinde **40 adet mesken** nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır.

**A2 Blok için**; toplamda **11 kat** olarak projelendirilmiş olup ortak alanlar dâhil toplam **6.814,00 m<sup>2</sup>** kapalı alan içerisinde **39 adet mesken** nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır.

**A3 Blok için**; toplamda **11 kat** olarak projelendirilmiş olup, ortak alanlar dâhil toplam **6.814,00 m<sup>2</sup>** kapalı alan içerisinde **40 adet mesken** nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır.

**B1 Blok için**; toplamda **11 kat** olarak projelendirilmiş olup, ortak alanlar dâhil toplam **5.422,00 m<sup>2</sup>** kapalı alan içerisinde **39 adet mesken** nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır.

**Bu belgelere göre proje genelinde 4 blokta toplam 25.864,00 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 158 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır.**

### 4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde planlanan proje kapsamında, 4 ayrı blok için tanzim edilmiş **4 adet "Yeni Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemeler neticesinde taşınmazın henüz **boş arsa** vasfında olduğu ve inşai faaliyetlere başlanmadığı görülmüştür. Bu doğrultuda, mevcut durum itibarıyla onaylı mimari proje ve ruhsat eklerine aykırı herhangi bir husus tespit edilmemiştir.

### 4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde planlanan proje kapsamında, 4 ayrı blok için tanzim edilmiş **4 adet "Yeni Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemeler neticesinde taşınmazın henüz **boş arsa** vasfında olduğu ve inşai faaliyetlere başlanmadığı görülmüştür. Bu doğrultuda, mevcut durum itibarıyla onaylı mimari proje ve ruhsat eklerine aykırı ve yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bir husus tespit edilememiştir.

### 4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasıflı olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

# BÖLÜM 5

## KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

## 5. Güncel Değerleme Teknikleri

### 5.1.1. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı; değerlendirme konusu varlığın, aynı faydayı sağlayacak bir varlığın yeniden inşa edilmesi veya ikame edilmesi için gerekli maliyet esas alınarak değerinin belirlenmesini ifade etmektedir. Bu yaklaşım, bir yatırımcının benzer faydaya sahip bir varlık için, ikame maliyetinden daha yüksek bir bedel ödemeyeceği ilkesine dayanmaktadır.

Yaklaşım kapsamında; varlığın güncel yeniden yapım veya ikame maliyeti hesaplanmakta, bu tutardan fiziksel, işlevsel ve dışsal yıpranma (amortisman) etkileri düşülerek değer tespit edilmektedir.

Maliyet yaklaşımı özellikle; varlığın yeni veya yeniye yakın olması, özel amaçlı olup piyasa emsallerinin bulunmaması veya gelir üretme kapasitesinin sınırlı olması durumlarında tercih edilmektedir. Ayrıca diğer değerlendirme yaklaşımlarının sonuçlarının kontrolü amacıyla da kullanılabilir. Ayrıca diğer değerlendirme yaklaşımlarının sonuçlarının kontrolü amacıyla da kullanılabilir.

Bu yaklaşım kapsamında başlıca yöntemler; **İkame Maliyeti Yöntemi**, **Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi** ve **Toplama Yöntemi** olup, uygulamada çoğunlukla amortize edilmiş ikame maliyeti esas alınmaktadır.

Hesaplamalarda; direkt maliyetler (malzeme, işçilik) ile endirekt maliyetler (proje, ruhsat, finansman, genel giderler vb.) dikkate alınmakta, ayrıca girişimci kârı da maliyet unsurlarına dahil edilmektedir.

Belirlenen toplam maliyet üzerinden;

- **Fiziksel yıpranma** (yaş ve kullanım kaynaklı),
- **İşlevsel yıpranma** (teknolojik veya tasarımsal eskime),
- **Dışsal/ekonomik yıpranma** (piyasa ve çevresel etkiler)

gibi unsurlar düşülerek taşınmazın bugünkü değeri hesaplanmaktadır.

### 5.1.2. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu varlığın, piyasada işlem görmüş veya görmekte olan benzer nitelikteki varlıklarla karşılaştırılması suretiyle değerinin belirlenmesini esas almaktadır. Bu yaklaşım, özellikle benzer varlıklara ilişkin güncel ve güvenilir piyasa verilerinin mevcut olduğu durumlarda tercih edilmekte olup, aktif piyasa koşullarında anlamlı sonuçlar vermektedir.

Yaklaşım kapsamında; emsal satışlar, teklif fiyatları ve piyasa verileri incelenerek, değerlendirme konusu taşınmaz ile emsaller arasında konum, büyüklük, kullanım durumu, fiziksel özellikler ve hukuki durum gibi kriterler doğrultusunda karşılaştırmalar yapılmakta ve gerekli düzeltmeler uygulanmaktadır.

Pazar yaklaşımının uygulanmasında temel yöntem Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi olup, bu yöntemde benzer nitelikteki taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış verileri esas alınmaktadır. Elde edilen veriler; birim m<sup>2</sup> değerleri, piyasa koşulları ve taşınmazlar arası farklılıklar dikkate alınarak analiz edilmekte ve değerlendirme konusu taşınmaza uyarlanmaktadır.

Gerekli durumlarda; pazarlanabilirlik, konum farklılığı, fiziksel özellikler ve kullanım durumu gibi unsurlar için düzeltmeler yapılmakta olup, elde edilen sonuçlar değerlendirilerek nihai değere ulaşılmaktadır.

### 5.1.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı; değerleme konusu varlığın gelecekte yaratması beklenen nakit akışlarının bugünkü değere indirgenmesi suretiyle değerinin tespit edilmesini esas almaktadır. Bu yaklaşımda değer, varlığın gelir üretme kapasitesi ve bu gelirlere ilişkin riskler dikkate alınarak belirlenmektedir.

Yaklaşım, özellikle varlığın gelir yaratma potansiyelinin değer üzerinde belirleyici olduğu ve geleceğe yönelik nakit akışlarının makul şekilde tahmin edilebildiği durumlarda tercih edilmektedir.

Gelir yaklaşımı kapsamında en yaygın kullanılan yöntem İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi olup, bu yöntemde belirli bir projeksiyon dönemi için öngörülen nakit akışları uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değere indirgenmektedir. Gerekli görülmesi halinde, projeksiyon dönemi sonrasında varlığın devam eden değerini temsil eden bir "devam eden değer" hesaplaması da modele dahil edilmektedir.

Nakit akışlarının oluşturulmasında; kira gelirleri, işletme giderleri, yatırım harcamaları ve diğer nakit giriş-çıkışları dikkate alınmakta olup, projeksiyonlar piyasa verileri ve makul varsayımlar çerçevesinde hazırlanmaktadır.

İndirgeme oranı; paranın zaman değeri ile birlikte varlığa özgü riskleri, piyasa koşullarını ve yatırımcı beklentilerini yansıtabilecek şekilde belirlenmektedir. Bu kapsamda, indirgeme oranının belirlenmesinde sermaye maliyeti, piyasa getirileri ve benzer yatırımlara ilişkin veriler dikkate alınmaktadır.

Elde edilen sonuçlar analiz edilerek, değerleme konusu varlığın bugünkü değeri tespit edilmektedir.

### 5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla, temel değerleme yöntemleri olarak Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi) kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında; taşınmazın konut imarlı arsa niteliğinde olması, bulunduğu bölgede benzer imar koşullarına, yapılaşma haklarına, lokasyon özelliklerine ve kullanım fonksiyonuna sahip yeterli sayıda emsal arsa satışının bulunması nedeniyle, söz konusu yaklaşımın piyasa koşullarını en doğru şekilde yansıttığı değerlendirilmiştir. Bölgede benzer nitelikte güncel satılık arsa verilerine ulaşılabilmesi, sağlıklı karşılaştırma yapılmasına imkân sağlamıştır. Emsaller; konum, yüzölçümü, imar durumu, ulaşılabilirlik, çevresel özellikler ve yapılaşma potansiyeli gibi kriterler çerçevesinde incelenmiş, gerekli görülen düzeltme ve uyarlamalar yapılarak analiz edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı kapsamında kullanılan İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yöntemi ise, taşınmazın geliştirme potansiyeli doğrultusunda gelecekte yaratması öngörülen nakit akışlarının bugünkü değerinin hesaplanmasına dayanmaktadır. Bu kapsamda oluşturulan projeksiyon modelinde; geliştirme süreci içerisinde oluşması beklenen satış gelirleri, yatırım maliyetleri ve diğer nakit giriş-çıkışları dikkate alınmış; ilgili nakit akışları uygun indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değere indirgenmiştir. İndirgeme oranının belirlenmesinde; paranın zaman değeri, piyasa koşulları, yatırımcı beklentileri ve taşınmaza özgü risk unsurları dikkate alınmıştır.

Nihai değer takdirinde, Pazar Yaklaşımı ve İndirgenmiş Nakit Akışları yöntemi sonucunda ulaşılan değerler birlikte değerlendirilmiş olup, her iki yöntem sonucunun ortalaması alınarak taşınmazın nihai pazar değeri takdir edilmiştir.

## 5.2. Pazar Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Pazar Yaklaşımı yöntemi, değerlendirme konusu taşınmaz ile konum, kullanım, büyüklük ve nitelik açısından benzer özelliklere sahip yakın çevredeki satılık arsa verileri karşılaştırılarak uygulanmıştır.

Bu yöntemde; taşınmazın pazar koşulları, benzer taşınmazların birim metrekare satış fiyatları ve mevcut kullanım durumu dikkate alınarak karşılaştırmalı analiz yapılmış ve taşınmazın pazar değeri tespit edilmiştir.

### 5.2.1. Satılık Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Tapu Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Satışa Esas Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal 1</b>	* Numune Mahallesi -- 1256 Ada / 10 Parsel, * Konut imarlı * TAKS: 0.35, KAKS: 1.40, Hmax: 15,00 m, * Müstakil Tapulu	Emlak Ofisi 0 (507) 153 45 60	676,00	22.000.000	32.544,38
<b>Emsal 2</b>	* Karaağaç Şarkkonak Mahallesi -- 2732 Ada / 14 Parsel, * Konut imarlı * TAKS: 0.35, KAKS: 1.40, Hmax: 15,00 m, * Müstakil Tapulu	Emlak Ofisi 0 (532) 449 89 83	1.250,00	44.500.000	35.600,00
<b>Emsal 3</b>	* Frençiftliği Mahallesi -- 0 Ada / 836 Parsel, * Konut imarlı * TAKS: 0.40, KAKS: 2.00, Hmax: 15,00 m, * Müstakil Tapulu	Emlak Ofisi 0 (534) 230 32 32	272,00	13.000.000	47.794,12
<b>Emsal 4</b>	* Karaağaç Şarkkonak Mahallesi -- 0 Ada / 5746 Parsel, * Konut imarlı * TAKS: 0.35, KAKS: 1.40, Hmax: 15,00 m, * Müstakil Tapulu	Emlak Ofisi 0 (212) 664 77 95	550,00	22.000.000	40.000,00

Yukarıdaki tabloda sunulan emsal veriler, aşağıda açıklanan şerefiye unsurları dikkate alınarak gerekli düzeltmelere tabi tutulmuş ve değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırılmış m<sup>2</sup> birim satış değeri takdir edilmiştir.

<b>Tapu Alanı Düzeltme Oranı</b>	0 < x < 1.000	1.001 < x < 5.000	5.001 < x < 15.000	15.001 < x < 30.000	x < +30.000
	Çok Küçük	Küçük	Benzer	Büyük	Çok Büyük
	-10%	-5%	0%	5%	10%
<b>Konum Düzeltme Oranı</b>	KIR VEYA KÖY	ŞEHİR DIŞI	KISMEN ŞEHİR DIŞI	ŞEHİR İÇİ	ŞEHİR MERKEZİ
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%
<b>İmar Durumu Düzeltme Oranı</b>	SOSYAL DONATI	ÖZEL KULLANIM ALANI	KONUT	KONUT+TİCARET	TİCARET
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	30%	15%	0%	-15%	-30%
<b>Yapılaşma Hakkı Düzeltme Oranı</b>	KAKS: 0,75	KAKS:1.40	KAKS:1.90	KAKS:2.00	KAKS:2.50
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	80%	40%	0%	-5%	-30%
<b>Manzara Düzeltme Oranı</b>	MANZARASIZ	ORMAN MANZARALI	KISITLI DENİZ MANZARALI	DENİZ MANZARALI	GENİŞ DENİZ MANZARALI
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	30%	15%	0%	-15%	-30%

ARSA EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
İlan Bilgileri	Tapu Alanı (m <sup>2</sup> )	-	676,00	1.250,00	272,00	550,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	22.000.000	44.500.000	13.000.000	22.000.000
	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	-	32.544,38	35.600,00	47.794,12	40.000,00
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-5%	-5%	-5%	-10%
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Tapu Alanı Düzeltme Oranı	10.500,00	Çok Küçük -10%	Küçük -5%	Çok Küçük -10%	Çok Küçük -10%
	Konum Düzeltme Oranı	Kısmen Şehir Dışı	Kötü 10%	Çok Kötü 20%	Çok Kötü 20%	Benzer 0%
	İmar Durumu Düzeltme Oranı	Konut İmarlı	Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%	Benzer 0%
	Yapılaşma Hakkı Düzeltme Oranı	KAKS:1.90 -- Yençok:12 Kat	KAKS:1.40 40%	KAKS:1.40 40%	KAKS:2.00 -5%	KAKS:1.40 40%
	Manzara Düzeltme Oranı	Deniz Manzaralı	Çok Kötü 30%	Benzer 0%	Kötü 15%	Kötü 15%
	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		53.698,22	53.400,00	54.963,24	54.000,00

**ORTALAMA ARSA SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m<sup>2</sup>)****54.015,37**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim m<sup>2</sup> pazar değeri **54.015,-TL/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

**ARSA PAZAR DEĞERİ**

Ada-Parsel	Tapu Alanı (m <sup>2</sup> )	Arsa Birim m <sup>2</sup> Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Arsa Pazar Değeri (TL)	Nihai Arsa Pazar Değeri (TL)
2640 Ada 5 Parsel	10.500,00	54.015,37	567.161.332,88	<b>567.160.000,00</b>

### 5.3. Gelir Yaklaşımı - İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi, değerlendirme konusu varlığın gelecekte yaratması beklenen nakit akışlarının, uygun bir iskonto oranı kullanılarak değerlendirme tarihine indirgenmesi esasına dayanmaktadır. Bu yöntem, varlığın ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı gelirlerin bugünkü değerini yansıtarak pazar değerine ulaşmayı amaçlamaktadır.

Yöntem kapsamında, belirli bir projeksiyon dönemi için kira gelirleri, işletme giderleri, boşluk ve tahsilat kayıpları ile gerekli yatırım ve bakım giderleri dikkate alınarak net nakit akışları oluşturulmaktadır. Elde edilen bu nakit akışları, varlığın risk profili, piyasa koşulları ve yatırımcı beklentileri doğrultusunda belirlenen uygun bir iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmektedir.

Projeksiyon dönemi sonunda varlığın devam eden ekonomik faydasını temsil eden terminal (devam eden) değer hesaplanmakta ve bu değer de aynı şekilde indirgenerek toplam değerlendirme sonucuna dahil edilmektedir.

İNA yöntemi, özellikle düzenli ve öngörülebilir gelir akışı sağlayan taşınmazlarda, yatırım değeri analizinde ve piyasa koşullarının gelir üzerinden değerlendirilebildiği durumlarda tercih edilen bir yöntem olup, taşınmazın gelir yaratma kapasitesini dikkate alarak dinamik bir değerlendirme imkânı sunmaktadır.

#### 5.3.1. Satılık Konut Emsalleri

SATILIK KONUT EMSALLERİ					
Emsaller	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Kapalı Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Satışa Esas Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )
<b>Emsal 1</b>	* Karaağaç Konarlı Mahallesi * Yeni Binanın 2. Katında * 3+1 tipinde * 160,00 m <sup>2</sup> Kapalı Alanlı * Site içerisinde havuzlu daire	Emlak Ofisi 0 (544) 464 06 04	160,00	9.850.000,00	61.562,50
<b>Emsal 2</b>	* Frençiftliği Mahallesi * 1 Yıllık Binanın 6. Katında * 3+1 tipinde * 145,00 m <sup>2</sup> Kapalı Alanlı * Site içerisinde	Emlak Ofisi 0 (545) 949 17 51	145,00	7.750.000,00	53.448,28
<b>Emsal 3</b>	* Frençiftliği Mahallesi * 5 Yıllık Binanın 2. Katında * 3+1 tipinde * 121,00 m <sup>2</sup> Kapalı Alanlı * Site içerisinde	Emlak Ofisi 0 (533) 377 48 19	121,00	6.250.000,00	51.652,89
<b>Emsal 4</b>	* Frençiftliği Mahallesi * 5 Yıllık Binanın 2. Katında * 3+1 tipinde * 150,00 m <sup>2</sup> Kapalı Alanlı * Site içerisinde havuzlu daire	Emlak Ofisi 0 (326) 613 23 23	150,00	8.950.000,00	59.666,67

Yukarıdaki tabloda sunulan emsal veriler, aşağıda açıklanan şerefiye unsurları dikkate alınarak gerekli düzeltmelere tabi tutulmuş ve değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırılmış m<sup>2</sup> birim satış değeri takdir edilmiştir.

Site Durumu Düzeltme Oranı	MÜSTAKİL BİNA	APARTMAN BİNASI	SİTE	LÜKS SİTE	ÖZEL SİTE
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Konum Düzeltme Oranı	KIR VEYA KÖY	ŞEHİR DIŞI	KİSMEN ŞEHİR DIŞI	ŞEHİR İÇİ	ŞEHİR MERKEZİ
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%
Otopark Durumu Düzeltme Oranı	OTOPARK BULUNMUYOR	MAHALLE İÇİ OTO PARK	AÇIK OTO PARK	AÇIK VE KAPALI OTO PARK	HANEYE AİT OTO PARK
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Bina Yaşı Düzeltme Oranı	11-20 YILLIK	1-10 YILLIK	PROJE AŞAMASINDA	İNŞA AŞAMASINDA	OTURUMA HAZIR
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	15%	0%	-15%	-20%
Manzara Düzeltme Oranı	MANZARASIZ	ORMAN MANZARALI	KISITLI DENİZ MANZARALI	DENİZ MANZARALI	GENİŞ DENİZ MANZARALI
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%

## KONUT EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Başlıklar	Değerlemeye Konu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	-	160,00	145,00	121,00	150,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	9.850.000,00	7.750.000,00	6.250.000,00	8.950.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	-	61.562,50	53.448,28	51.652,89	59.666,67
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-5%	-5%	-5%	-5%

Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Site Durumu Düzeltme Oranı	Site İçerisinde	İyi	Benzer	Benzer	İyi
			-5%	0%	0%	-5%
	Konum Düzeltme Oranı	Merkezi	İyi	İyi	İyi	İyi
			-10%	-10%	-10%	-10%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Bulunuyor	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı Düzeltme Oranı	Yapım Aşamasında	İyi	Kötü	Kötü	Kötü	
		-15%	15%	15%	15%	
Manzara Düzeltme Oranı	Deniz Manzaralı	Çok Kötü	Benzer	Çok Kötü	Kötü	
		20%	0%	20%	10%	

Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	52.328,13	53.448,28	61.983,47	62.650,00
---	-----------	-----------	-----------	-----------

ORTALAMA KONUT SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m<sup>2</sup>)

57.602,47

### 5.3.2. İndirgenmiş Nakit Akışlar (İNA) Yöntemi

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yönteminde değerlendirme konusu taşınmazların inşa edilmesi için gereken inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

İMAR BİLGİLERİ	
Tapu Alanı (m <sup>2</sup> )	10.500,00
KAKS	1,90
Tapu Alanına Esas Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	19.950,00
Emsal Harici Alan m <sup>2</sup> (Emsal İnşaat Alanının maks. %30'u)	5.985,00
<b>İMAR PLANINA GÖRE TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>25.935,00</b>

PROJE BİLGİLERİ	
Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	19.557,00
Ortak Alan (m <sup>2</sup> )	6.307,00
<b>PROJEYE GÖRE TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>25.864,00</b>

Projede;

- Konut alanları için m<sup>2</sup> birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **26.450,00 TL/m<sup>2</sup>**,
- Ortak alanlar için m<sup>2</sup> birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **19.800,00 TL/m<sup>2</sup>** olarak baz alınmıştır.

Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Ortalama Yapı Birim Maliyeti(TL/m <sup>2</sup> )
Konut	26.450,00	19.557,00	517.282.650	
Ortak Alanlar	19.800,00	6.307,00	124.878.600	<b>24.828,38</b>
<b>Toplamlar</b>		<b>25.864,00</b>	<b>642.161.250</b>	

Hesaplamalar sonucunda güncel proje bilgilerine göre **25.864,00 m<sup>2</sup>** inşaat alanı için; ortalama m<sup>2</sup> birim inşaat maliyeti **24.828,38 TL/m<sup>2</sup>**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **642.161.250,00 TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			
Unsur	Proje Toplam İnşaat Maliyeti İçindeki Oranı	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
<b>Yapı Maliyetleri Toplamı</b>	80%	25.864,00	642.161.250
PROJE	5%	25.864,00	40.135.078
KAZI VE HAFRİYAT	7%	25.864,00	56.189.109
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	6%	25.864,00	48.162.094
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	25.864,00	16.054.031
<b>PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>100%</b>	<b>25.864,00</b>	<b>802.701.563</b>

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam inşaat maliyeti **802.701.563,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı(%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti(TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )
Konut	19.557,00	517.282.650	80,55%	646.603.313	33.063
Ortak Alanlar	6.307,00	124.878.600	19,45%	156.098.250	24.750
<b>TOPLAM MALİYET</b>	<b>25.864,00</b>	<b>642.161.250,00</b>	<b>100%</b>	<b>802.701.562,50</b>	<b>31.035,48</b>

Projenin inşaatının 2029 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ						
YILLAR	05.05.2026	05.05.2027	05.05.2028	05.05.2029	05.05.2030	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	0,00%	25,00%	65,00%	10,00%	0,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	<b>802.701.563</b>	<b>1.043.512.031</b>	<b>1.356.565.641</b>	<b>1.763.535.333</b>	<b>2.292.595.933</b>	
<b>Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)</b>	<b>0</b>	<b>260.878.008</b>	<b>881.767.666</b>	<b>176.353.533</b>	<b>0</b>	<b>1.318.999.208</b>

KABULLER	
<b>Satılabilir Konut Alanı (Proje Brütü Alanı) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>25.864,00</b>
<b>Konut Birim m<sup>2</sup> Satış Değeri</b>	<b>58.000,00</b>
<b>2027 ve 2028 yılı Satış Fiyatı Artış Oranı (%)</b>	<b>30,00%</b>
<b>2029 yılı Satış Fiyatı Artış Oranı (%)</b>	<b>35,00%</b>
<b>2030 yılı Satış Fiyatı Artış Oranı (%)</b>	<b>45,00%</b>
<b>Yıllık İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)</b>	<b>30,00%</b>

Proje maliyetlerinin her yıl %30 oranında artacağı; satış gelirlerinin ise 2027 ve 2028 yıllarında %30, 2029 yılında %35 ve 2030 yılında %45 oranında artacağı varsayılmıştır. Özellikle projenin tamamlanmasına yaklaşılmaya birlikte, son iki yılda satış fiyatlarında daha yüksek oranlı artışlar öngörülmüştür. Bu farklılaşmanın temel nedeni, projenin ilerleyen aşamalarında oluşacak proje değeri ve talep artışıdır.

Konu projede yer alacak konutlara ilişkin yıllar bazında m<sup>2</sup> birim satış bedelleri, satış oranları ve toplam satış gelirleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	05.05.2026	05.05.2027	05.05.2028	05.05.2029	05.05.2030	TOPLAM
<b>Konut Satışları (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>58.000,00</b>	<b>75.400,00</b>	<b>98.020,00</b>	<b>132.327,00</b>	<b>191.874,15</b>	
<b>Yıllara Göre Konut Satış Oranları</b>	<b>0,00%</b>	<b>10,00%</b>	<b>30,00%</b>	<b>40,00%</b>	<b>20,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Yıllara Göre Satılan Konut Alanı</b>	<b>-</b>	<b>2.586,40</b>	<b>7.759,20</b>	<b>10.345,60</b>	<b>5.172,80</b>	<b>25.864,00</b>
<b>Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>195.014.560,00</b>	<b>760.556.784,00</b>	<b>1.369.002.211,20</b>	<b>992.526.603,12</b>	<b>3.317.100.158,32</b>
<b>TOPLAMLAR</b>	<b>0,00</b>	<b>195.014.560,00</b>	<b>760.556.784,00</b>	<b>1.369.002.211,20</b>	<b>992.526.603,12</b>	<b>3.317.100.158,32</b>

Proje bünyesinde yer alması planlanan; konutların satışlarına proje inşa halindeyken 2027 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2030 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 4 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

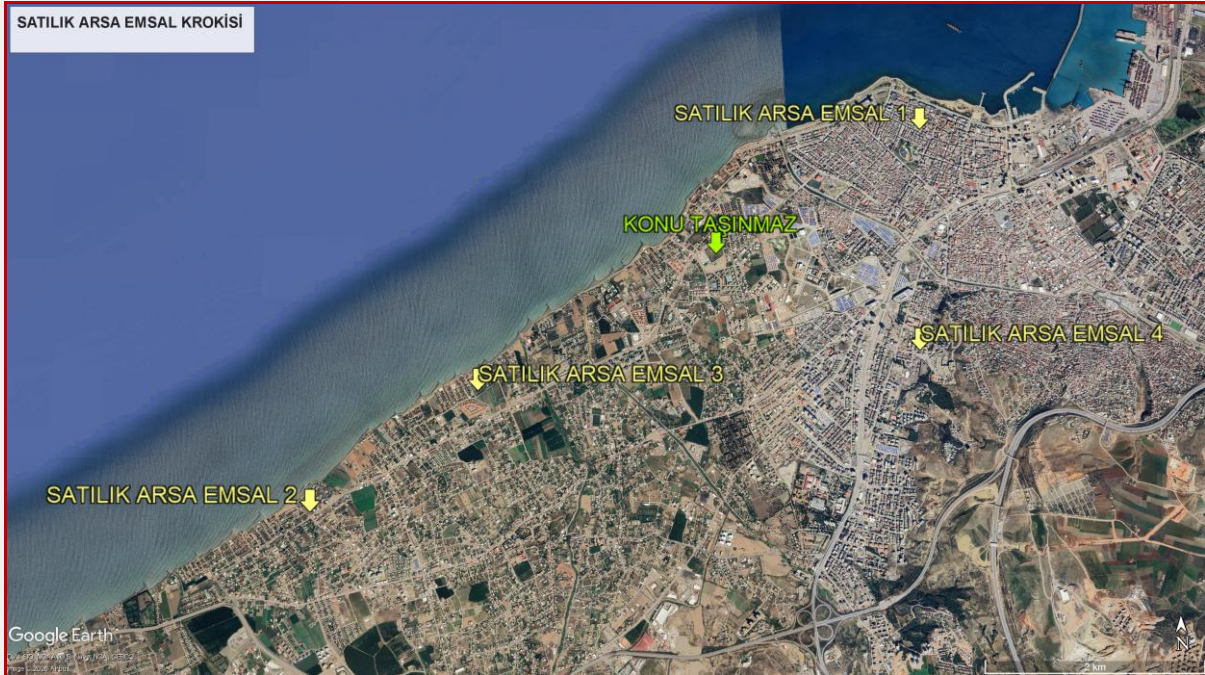
**FİNANSAL VERİLER**

<b>İndirgeme Oranı</b>	<b>40,0%</b>
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı %	39,51%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı %	35,84%
<b>Ortalama Tahvil Getiri Oranı %</b>	<b>37,68%</b>
<b>Risk Prim Oranı %</b>	<b>2,33%</b>

\*\*\*05.05.2026 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

<b>NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>YILLAR</b>	<b>05.05.2026</b>	<b>05.05.2027</b>	<b>05.05.2028</b>	<b>05.05.2029</b>	<b>05.05.2030</b>
PROJE KONUT SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	195.014.560	760.556.784	1.369.002.211	992.526.603
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	0	-260.878.008	-881.767.666	-176.353.533	0
<b>NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)</b>	<b>0</b>	<b>-65.863.448</b>	<b>-121.210.882</b>	<b>1.192.648.678</b>	<b>992.526.603</b>
İNDİRGEME ORANI	<b>40,00%</b>				
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>	<b>584.113.943</b>				

Değerlemeye konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **584.113.943.-TL** olarak hesaplanmıştır.

**5.3.3. Emsal Krokisi**



#### 5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa vasıflı olup kira değerlemesi çalışması yapılmamıştır.

#### 5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Herhangi bir kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

#### 5.6. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.

Değerleme konusu taşınmazın hukuksal ve fiziksel şartları ile birlikte değerlendirildiğinde en verimli ve en iyi kullanımın, parsel üzerinde geliştirilmiş ve ruhsatları alınmış olan projedeki fonksiyon ile uyumlu olarak "Konut Projesi" olduğu düşünülmektedir.

#### 5.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul boş arsa niteliğinde olup müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

# BÖLÜM 6

ANALİZ  
SONUÇLARININ  
DEĞERLENDİRİMESİ  
VE SONUÇ

### 6.1.Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla, temel değerlendirme yöntemleri olarak Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi) kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında; taşınmazın konut imarlı arsa niteliğinde olması, bulunduğu bölgede benzer imar koşullarına, yapılaşma haklarına, lokasyon özelliklerine ve kullanım fonksiyonuna sahip yeterli sayıda emsal arsa satışının bulunması nedeniyle, söz konusu yaklaşımın piyasa koşullarını en doğru şekilde yansıttığı değerlendirilmiştir. Bölgede benzer nitelikte güncel satılık arsa verilerine ulaşılabilmesi, sağlıklı karşılaştırma yapılmasına imkân sağlamıştır. Emsaller; konum, yüzölçümü, imar durumu, ulaşılabilirlik, çevresel özellikler ve yapılaşma potansiyeli gibi kriterler çerçevesinde incelenmiş, gerekli görülen düzeltme ve uyarlamalar yapılarak analiz edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı kapsamında kullanılan İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yöntemi ise, taşınmazın geliştirme potansiyeli doğrultusunda gelecekte yaratması öngörülen nakit akışlarının bugünkü değerinin hesaplanmasına dayanmaktadır. Bu kapsamda oluşturulan projeksiyon modelinde; geliştirme süreci içerisinde oluşması beklenen satış gelirleri, yatırım maliyetleri ve diğer nakit giriş-çıkışları dikkate alınmış; ilgili nakit akışları uygun indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değere indirgenmiştir. İndirgeme oranının belirlenmesinde; paranın zaman değeri, piyasa koşulları, yatırımcı beklentileri ve taşınmaza özgü risk unsurları dikkate alınmıştır.

Nihai değer takdirinde, Pazar Yaklaşımı ve İndirgenmiş Nakit Akışları yöntemi sonucunda ulaşılan değerler birlikte değerlendirilmiş olup, her iki yöntem sonucunun ortalaması alınarak taşınmazın nihai pazar değeri takdir edilmiştir.

Değerleme Yöntemi	Toplam Değer (TL)
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	567.160.000
İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi	584.113.943
<b>Uyumlaştırılmış Değer TL</b>	<b>575.635.000</b>

### 6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

### 6.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu parselin mevcut imar ve yapılaşma koşulları çerçevesinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmaz için toplam **25.935 m<sup>2</sup>** inşaat alanı hakkı bulunduğu tespit edilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla konut projesi kapsamında 31.03.2026 tarihli 6/55/234, 6/55/235, 6/55/236 ve 6/55/237 numaralı olmak üzere toplam 4 adet yapı ruhsatının alındığı ve bu ruhsatların toplam **25.864,00 m<sup>2</sup>** inşaat alanını kapsadığı belirlenmiştir.

Söz konusu ruhsatlar, onaylı mimari projeler incelendiğinde, parsel üzerinde inşaat faaliyetlerine başlanabilmesi için gerekli yasal prosedürlerin yerine getirildiği anlaşılmıştır.

### 6.4. 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

Değerleme konusu taşınmazın değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi**

Rapora konu taşınmazın mülkiyeti 06.11.2023 tarihli satış işlemiyle Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Bu kapsamda parsel üzerinde proje geliştirmek için 31.03.2026 tarihli 6/55/234, 6/55/235, 6/55/236 ve 6/55/237 numaralı olmak üzere toplam 4 adet yeni yapı ruhsatının düzenlendiği ve söz konusu ruhsatlar ile taşınmaz üzerinde inşaat faaliyetlerine başlanabilmesi için gerekli yasal prosedürlerin yerine getirildiği tespit edilmiştir.

### **6.6. 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 bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

### **6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğ'in "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22'nci maddesinin (a) bendi kapsamında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarının 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 alabileceği, satabileceği, kiralayabileceği, kiraya verebileceği ve alım-satım vaadinde bulunabileceği hüküm altına alınmıştır. Bu doğrultuda, değerlendirme konusu 2640 ada 5 parsel numaralı taşınmazın "Proje" niteliğiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasının uygun olduğu değerlendirilmiştir.
- Tebliğ'in 22'nci maddesinin (c) bendi kapsamında; portföye yalnızca üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların dahil edilebileceği hüküm altına alınmıştır. Yapılan incelemelerde, taşınmazın tapu kayıtlarında değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek veya devrini kısıtlayıcı nitelikte herhangi bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiş olup, bu kapsamda Ziraat GYO A.Ş. portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Sonuç itibarıyla; Hatay İli, İskenderun İlçesi, Frenkçiftliği Mahallesi'nde yer alan 2640 ada 5 parsel numaralı taşınmazın tapu kayıtları, takyidat bilgileri ve imar durumları incelenmiş olup, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasına engel teşkil edecek nitelikte herhangi bir hukuki, idari veya teknik kısıtlayıcı hususa rastlanılmamıştır. Ayrıca, taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı niteliği ile mevcut fiili kullanım durumunun birbiriyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Bu çerçevede, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; rapora konu 2640 ada 5 parsel numaralı taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**Proje**" olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

# BÖLÜM 7

## SONUÇ

### 7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Hatay İli, İskenderun İlçesi, Frenkçiftliği Mahallesi, 2640 ada 5 numaralı parsel üzerinde konumlu "arsa" nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti ve 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) **34. maddesi 1. fıkrası (e) bendi kapsamında "Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi" amacıyla hazırlanmıştır.** Yapılan incelemelerde parsel üzerinde geliştirilecek projenin inşaatına başlanması ile ilgili olarak, yasal prosedürlere uyulduğu ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

### 7.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akışları – İNA Yöntemi) birlikte kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında; taşınmazın konut imarlı arsa niteliğinde olması ve bölgede benzer özelliklere sahip yeterli sayıda emsal satış verisinin bulunması nedeniyle, emsaller üzerinden karşılaştırma yapılmış; konum, yüzölçümü, imar durumu ve çevresel faktörler dikkate alınarak gerekli düzeltmeler uygulanmıştır.

Gelir Yaklaşımı kapsamında uygulanan İNA yönteminde ise; taşınmazın geliştirme potansiyeline bağlı olarak gelecekte oluşturması beklenen nakit akışları hesaplanmış, uygun iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerleri hesaplanmıştır.

Nihai değer takdirinde, her iki yöntem sonucunda ulaşılan değerlerin ortalaması alınarak taşınmazın pazar değeri belirlenmiştir.

Yukarıda açıklanan tüm hususlar doğrultusunda taşınmazın takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değer Açıklaması	Değer (TL)
<b>Pazar Değeri (KDV hariç)</b>	<b>575.635.000</b>
Beş Yüz Yetmiş Beş Milyon Altı Yüz Otuz Beş Bin Türk Lirası	
<b>Pazar Değeri (KDV dahil)</b>	<b>633.198.500</b>
Altı Yüz Otuz Üç Milyon Yüz Doksan Sekiz Bin Beş Yüz Türk Lirası	
<b>** Değerlemeye konu taşınmazın "arsa" niteliğinde olması dikkate alınarak, hesaplamalarda Katma Değer Vergisi (KDV) oranı %10 olarak esas alınmıştır.</b>	

**Selçuk AVLAR**

Şehir Plancısı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:407552

**Ahmet MERMERKAYA**

İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403892

**Yılmaz KÜRKÇÜ**

Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400572

### 7.3. Beyan

- Raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

### 7.4. Ekler

- ✓ **Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, vb.)**
- ✓ **Tapu Senetleri**
- ✓ **Takyidat Belgeleri**
- ✓ **Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri**