

ZİRAAT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KURUKÖPRÜ-295 ADA 53 PARSEL
DEĞERLEME RAPORU
SEYHAN/ADANA
ZİRAAT GYO A.Ş.-2025/4-09.12.2025

Söz konusu değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiştir. Değerleme raporu, tarafınızla yapılan 10.10.2025 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

Talebiniz doğrultusunda Adana ili, Seyhan ilçesi, Kuruköprü Mahallesi, 295 ada 53 parsel numaralı, tapuda “Arsa” olarak kayıtlı ve halihazırda da “Arsa” vasfında olan taşınmazın Pazar değerine yönelik **2025-ZİRAAT GYO A.Ş.-004** 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)
	68.000.000 TL (Altmışsekizmilyon Türklirası)	74.800.000 TL
09.12.2025	~1.595.723 USD (Birmilyonbeşyüzdoksanbeşbinyediyüzyirmiüç Amerikan Doları)	(Yetmişdörtmilyonsekiyüzbin Türklirası)

*KDV Oranı %10 olarak ele alınmıştır.

** 08.12.2025 tarihi itibarıyla döviz kuru 42,6139 TL (Efektif satış dolar 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

info@emsalgd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Kuruköprü Mahallesi, Ziyapaşa Caddesi, 295 Ada 53 Parsel Seyhan-ADANA
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Rapora konu ana gayrimenkul boş durumdadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Adana ili, Seyhan ilçesi, Kuruköprü Mahallesi, 295 Ada 53 Parsel
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın imar durum bilgileri “4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri” başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin 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, hükmüne binaen hazırlanmıştır. <u>*Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</u>
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut imar koşulları doğrultusunda “Merkezi İş Alanı Proje” olarak inşa edilmesi olacağı düşünülmektedir.
DEĞERLEME TARİHİ	08.12.2025
RAPOR TARİHİ	09.12.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	68.000.000 TL (Altmışsekizmilyon Türk lirası)
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	74.800.000 TL (Yetmişdörtmilyonsekizyüzbin Türk lirası)

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	24
6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU	27
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	30
8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	32
9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	38
10. EKLER.....	41

Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

BÖLÜM - 1

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER

1.1.Talep tarihi:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebiyle, 10.10.2025 tarihli sözleşmeye istinaden, bu değerleme raporu hazırlanmıştır.

1.2.Rapor tarih ve Numarası:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda, Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2025-ZİRAAT GYO A.Ş.-0004 rapor numarası ile 09.12.2025 tarihinde düzenlenmiştir.

1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerleme raporu için, firmamızın değerleme uzmanları 08.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 09.12.2025 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

1.4.Rapor türü:

Tamamının mülkiyeti "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olan; Adana ili, Seyhan ilçesi, Kuruköprü Mahallesi, 295 ada, 53 parsel numaralı taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmış değerleme raporudur. Bu değerleme 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 değerleme raporu, Değerleme Uzmanı Özgür Selçuk GERBOĞA 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 10.10.2025 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 değerleme 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 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 getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektedir.

Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 590 15 40

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.9.Müşteri talepleri kapsamı:

"4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri" başlığı altında detaylı olarak açıklanan gayrimenkulün 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, 23.03.2023 tarihinde şirketiniz adına ZRT-GYO-23-001 rapor numarası ile hazırlanmıştır. Raporu hazırlayan Özgür Selçuk Gerboğa, 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 28.300.000 TL takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin, 22.12.2023 tarihinde şirketiniz adına ZRT-GYO-23-013 rapor numarası ile hazırlanmıştır. Raporu hazırlayan Özgür Selçuk Gerboğa, 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 35.000.000 TL takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin, 20.12.2024 tarihinde şirketiniz adına ZRT-GYO-24-007 rapor numarası ile hazırlanmıştır. Raporu hazırlayan Özgür Selçuk Gerboğa, 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 54.650.000 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 İlişkin 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

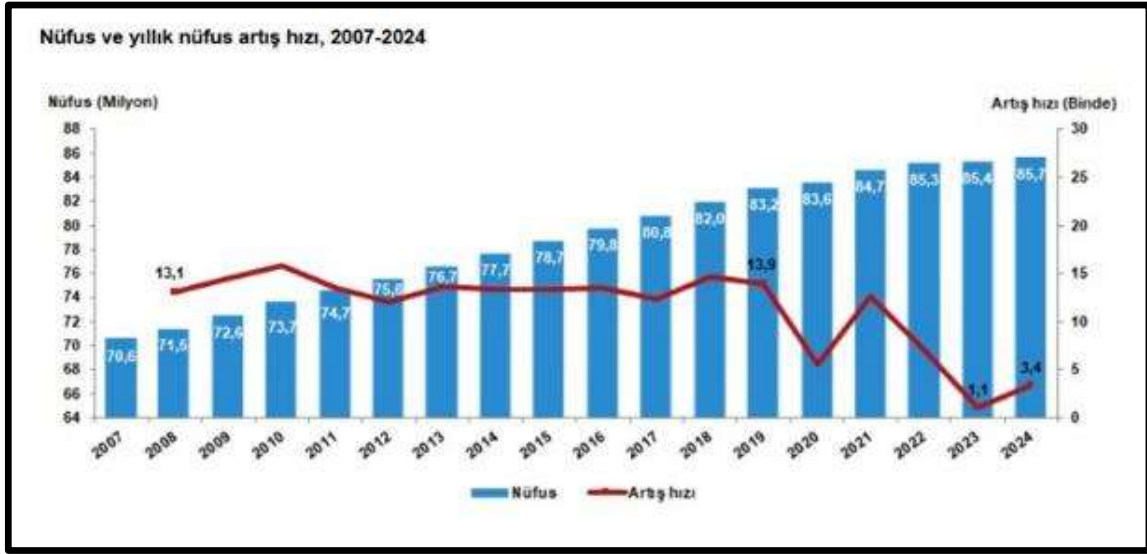
BÖLÜM-3

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 şartları ve ipuçlarını sağlar.

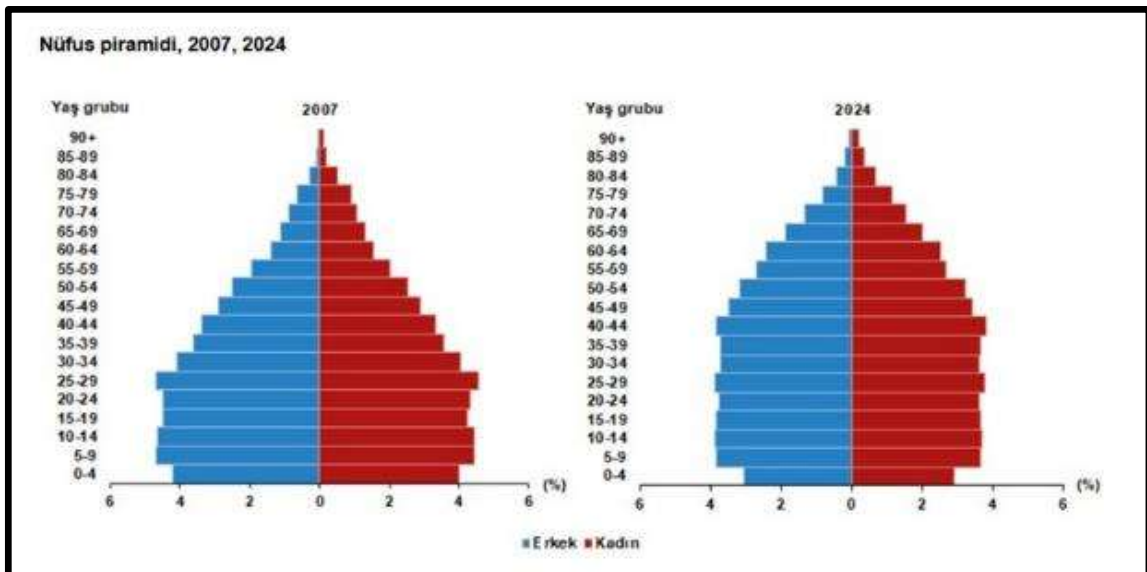
3.1. Demografik Veriler:

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'ini erkekler, %49,98'ünü ise kadınlar oluşturdu.



Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Not: 2025 yılı verileri rapor tarihi itibarıyla yayımlanmadığı için rapor içeriğinde yer verilmemiştir

Adana İline Genel Bakış;

Adana İli; Seyhan, Yüreğir, Çukurova ve Sarıçam olmak üzere 4 ilçeye bölünür. Türkiye'deki yedinci büyük metropolitan alan olup ülkenin önde gelen tarım, ticaret ve kültür merkezlerinden biridir.

Türkiye'deki maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır.

Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 6,33 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir

Adana, pamuk, buğday, soya fasulyesi, arpa, üzüm ve narenciye'nin büyük miktarlarda üretildiği Çukurova tarım bölgesinin pazarlama ve dağıtım merkezidir. Türkiye'de mısır ve soya fasulyesinin üretiminin yarısı Adana'da yapılmaktadır. Türkiye'deki yer fıstığının %34'ü ve portakalın %29'u Adana'da yetiştirilmektedir. Bölgedeki çiftçilik ve tarım kaynaklı şirketlerin çoğu genel müdürlüklerini Adana'da açmıştır.

Tekstil ve deri sanayi Adana'nın üretiminin %29'unu oluşturan[34] büyük sanayi kollarıdır ve bitkisel yağ ile işlenmiş yiyecek üreten tesisler de sayıca fazladır. 2008 itibarıyla Adana'da Türkiye'de en üst sıralarda yer alan 500 sanayi firmasının 11'ine ev sahipliği yapar.[35] Otomotiv sanayide Adana'nın en büyük firması olan Temsa 2.500'den fazla çalışana sahip olup yıllık 4.000 otobüs üretmektedir. Marsan-Adana, Türkiye'deki en büyük margarin ve bitkisel yağ fabrikasıdır.[36] Advansa Sasa, 2.650 kişiye istihdam sağlamakta olup Avrupa'nın en büyük polyester üreticisidir.[37] Adana Organize Sanayi Bölgesi'nin 1225 hektar alan üzerine kuruludur ve küçük-orta ölçekli 300 civarı tesise ev sahipliği yapmaktadır.

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'un aynı 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 fazlalaşıp 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 dövize 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 ikinci el piyasalarda ihtiyaçlar nedeniyle ortaya çıkabilecek fırsatlar hariç yeni konut projelerinde fiyatların düşmesi bekleniyor.

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.

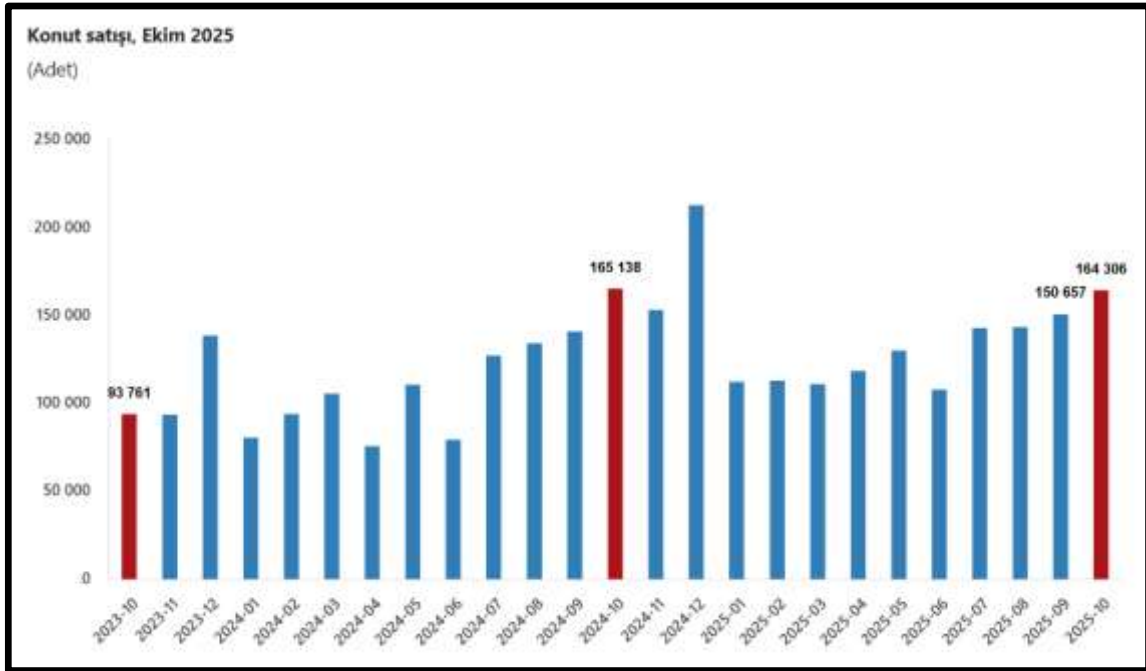
Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı 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.

Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,5 oranında azalarak 164 bin 306 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 305 ile İstanbul, 14 bin 681 ile Ankara ve 8 bin 678 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 86 ile Ardahan, 135 ile Bayburt ve 143 ile Tunceli olarak gerçekleşti.



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,2 oranında artarak 1 milyon 293 bin 33 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Ekim 2025

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	164 306	165 138	-0,5	1 293 033	1 112 374	16,2
İpotekli satış	23 527	21 095	11,5	186 020	113 405	64,0
Diğer satış	140 779	144 043	-2,3	1 107 013	998 969	10,8
Satış durumuna göre toplam satış	164 306	165 138	-0,5	1 293 033	1 112 374	16,2
İlk el satış	54 866	57 679	-4,9	397 507	358 558	10,9
İkinci el satış	109 440	107 459	1,8	895 526	753 816	18,8

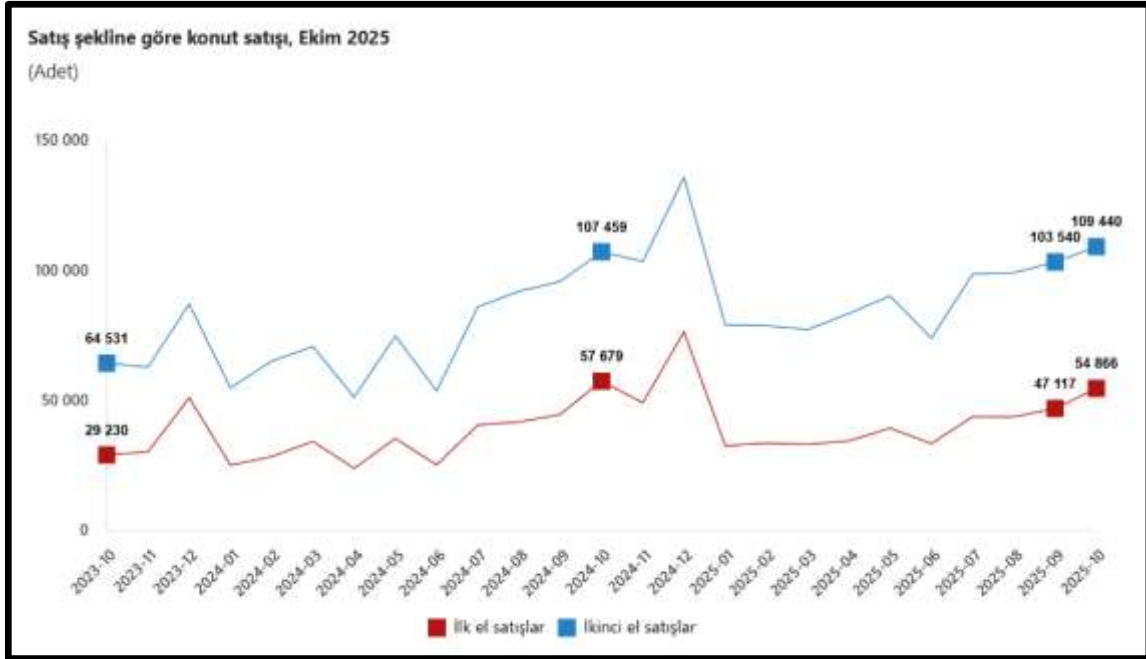
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,5 oranında artarak 23 bin 527 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,3 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %64,0 oranında artarak 186 bin 20 oldu.

Ekim ayında 5 bin 919; Ocak-Ekim döneminde ise 44 bin 490 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 oranında azalarak 140 bin 779 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 oranında artarak 1 milyon 107 bin 13 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 oranında azalarak 54 bin 866 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %33,4 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,9 oranında artarak 397 bin 507 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,8 oranında artarak 109 bin 440 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %66,6 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,8 oranında artarak 895 bin 526 olarak gerçekleşti.



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet ve İmar Bilgileri

BÖLÜM-4

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

İLİ	Adana
İLÇESİ	Seyhan
MAHALLESİ	Kuruköprü
KÖYÜ	-
SOKAK	-
MEVKİ	-
ADA NO	295
PARSEL NO	53
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Arsa
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
ARSA PAY/PAYDA	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	-
ANA GAYRİMENKUL YÜZÖLÇÜMÜ	819,85 m ²
MALİK / HİSSESİ	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

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.

Tarafımıza 09.12.2025 itibari ile TKGM Portal Hizmetleri'nden alınmış TAKBİS kaydı gönderilmiştir. Bu tapu kaydına göre;

Beyanlar Hanesi:

- Adana Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 11/05/2016 tarih 2222 sayılı yazıları gereğince 3.derece arkeolojik sit alanı sınırı (Tarih: 10.08.2016 tarih, 34628 sayı)
- 250773 numaralı T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 10.06.2022 tarih, 53024 sayı) >> Yerinde yapılan incelemede riskli yapı beyanına konu binanın yıkıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme Konusu Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan beyanların taşınmazın değerine ve satış kabiliyetine etkisi bulunmamaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	295/53
Taşınmaz Kimlik No:	8732355	AT Yüzölçüm(m2):	819.85
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KURUKÖPRÜ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/1274	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	250773 numaralı T.C ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Seyhan - 10-06-2022 16:11 - 53024	
Beyan	ADANA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ 11/05/2016 TARİH 2222 SAYILI yazılan gereğince 3.DERECE		Seyhan - 10-08-2016 14:18 -	

1 / 2

	ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRI(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		34628	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
750872525	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	819.85	819.85	Satış 07-06-2023 43429	-

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

Değerleme konusu ana taşınmazın 07.06.2023 tarihinde Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminin gerçekleştiği güncel tapu kaydından tespit edilmiştir.

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	295 Ada, 53 parsel
Plan Adı	1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
Plan Onay Tarihi	03.03.2016
LejanT	Merkezi İş Alanı (MİA)
Yapılaşma koşulları	• Ayrık nizam • 30.50 mt (Max: 10 kat) • TAKS: 0.40 • KAKS: 2.40

**Plan Notları:**

Taşınmazla alakalı plan notları tarafımıza ibraz edilmemiştir. Raporlama çalışmasında Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği esasları dikkate alınmıştır. Ayrıca taşınmaz 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırı içerisinde yer almaktadır. III. Derece Arkeolojik Sit Bölgesi'nde bulunan taşınmazlar için; arkeolojik değerler korunmak koşuluyla yapılaşma mümkündür. Ancak bu taşınmazların temel kazısı sırasında önemli bir tarihi bulguya rastlanırsa I. Derece statüsüne dönüşebilir. Taşınmazın sit alanı derecesi değişmeyeceği ve imar planlarındaki yapılaşma hakkının aynen korunacağı kabul edilmiştir.

Parsel üzerinde umumi hizmete yönelik trafo yapısı bulunmakta olup fonksiyonun devam ettirecek şekilde yenilenmesi yada korunması durumunda parselin yapılaşmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

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

Tapu müdürlüğünde geçmişe dönük inceleme yapılmasına izin verilmemiş olup TAKBİS belgesinde bir işlem görülmemekle beraber, kesin durum resmi başvuru sonrasında kesinleşecektir.

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

Seyhan Belediyesinde taşınmaza ait 1 adet dosya ve bu dosya içerisinde 03/05/1977 tarih ve 1/34 ruhsat numaralı 1 adet mimari proje çıkmış ve incelenmiştir. Ayrıca Seyhan Belediyesi Ruhsat Biriminde taşınmazın 03/05/1977 tarih 1/34 numaralı yapı ruhsatı ve 16/05/1983 tarih 6/13 numaralı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Yine aynı birimdeki dijital arşiv kayıtlarından taşınmazın 31/01/1978 tarih ve 2/20 numaralı kısmi yapı kullanma izin belgesi ile 11/04/1978 tarih ve 5/39 numaralı kısmi yapı kullanma izin belgesi olduğu şifahen öğrenilmiştir. Belediyede incelenen yapı ruhsatı üzerinde binanın 4 kez tadilat geçirdiği ve bu tadilatların kat alanlarında bir değişikliğe yol açmadan katlarda planlı bağımsız bölümlerin birleştirilmesi/ayrıştırılması şeklinde yapıldığı anlaşılmıştır. Belediyedeki dosyadan sadece 1 adet proje çıkmış olup, bu proje tüm tadilatlar öncesindeki ilk projedir.

Ancak sonrasında parsel üzerindeki yapının, 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapı ilan edilerek yıkıldığı ve bu tespitin 10.06.2022 tarih, 53024 sayı ile tapu kayıtların işlendiği görülmüştür.

Taşınmazın riskli yapı formu ve yıkım ruhsatına ulaşılamamıştır.

Parsel üzerinde umumi hizmete trafo yapısı bulunmakta fonksiyonun devam ettirecek şekilde yenilenmesi yada korunması durumunda parselin yapılaşmasına engel bir durum bulunmamaktadır. Değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Parsel üzerindeki yapının, 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapı ilan edilerek yıkıldığı ve bu tespitin 10.06.2022 tarih, 53024 sayı ile tapu kayıtların işlendiği görülmüştür.

Taşınmazın riskli yapı formu ve yıkım ruhsatına ulaşılamamıştır.

Yapı Denetim:

Rapor konusu taşınmaz boş arsa durumunda olup, herhangi bir yapı denetim kuruluşu ve denetim bilgisi bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerindeki yapının, 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapı ilan edilerek yıkıldığı ve bu tespitin 10.06.2022 tarih, 53024 sayı ile tapu kayıtların işlendiği görülmüştür.

Taşınmazın dosyasının incelenememesi sebebiyle riskli yapı formu ve yıkım ruhsatına ulaşılamamıştır.

Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Rapor konusu taşınmaz boş arsa durumunda olup, Enerji Verimlilik Sertifikası yoktur

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

Taşınmazın tapu kayıtlarında ve belediye işlem dosyası içerisinde herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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:

Değerleme konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir.

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Değerleme konusu taşınmaz olumsuz yönde etkileyen yada 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

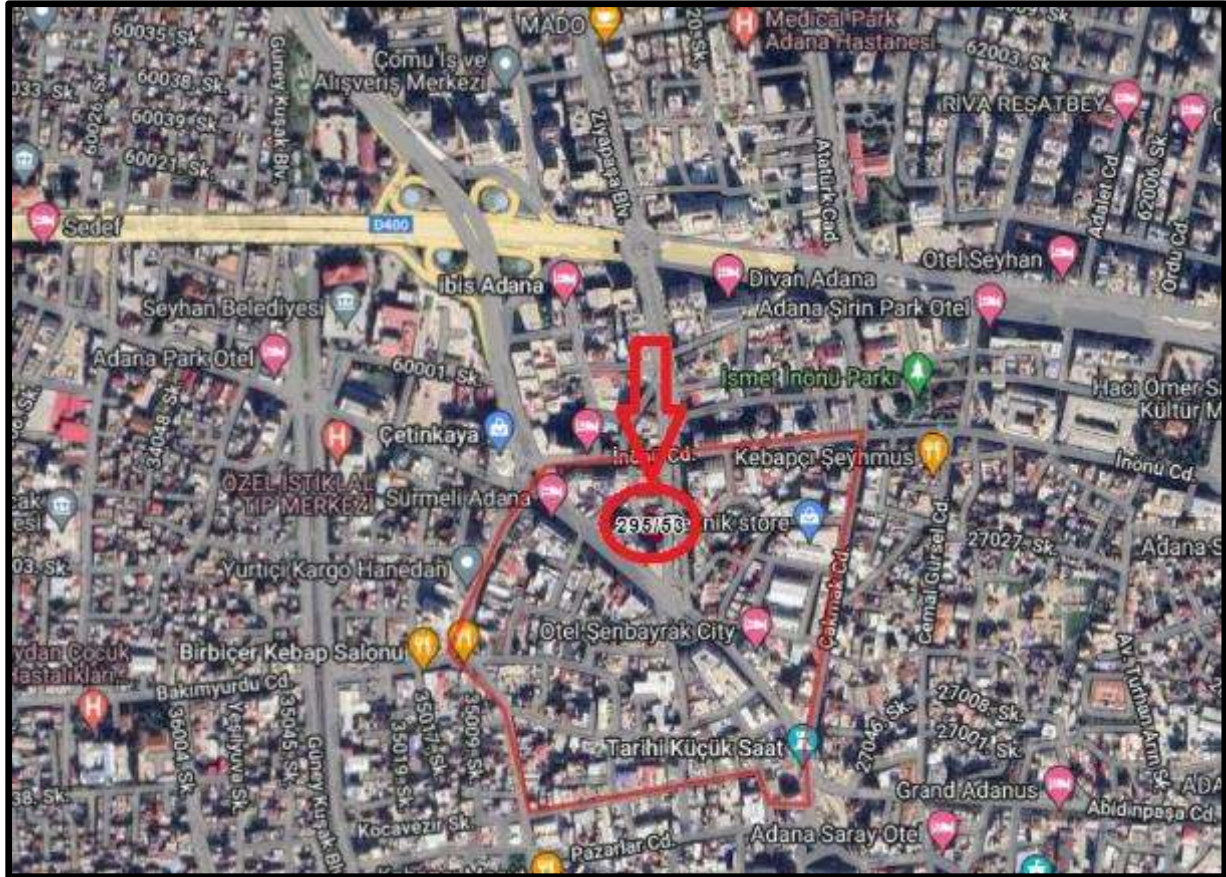
5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Seyhan İlçesine Genel Bakış:

Seyhan, tamamıyla Adana şehir merkezi içerisinde bulunmaktadır. Seyhan'ın doğusunda Yüreğir, batısında Tarsus, kuzeyinde Çukurova (Yeni Adana), güneyinde ise Karataş yer almaktadır. İlçenin bulunduğu alan Seyhan Irmağı'nın taşıdığı alüvyonlardan oluşmuştur. Pleistosen'den başlayarak (4.jeolojik zaman başları) oluşan delta bugün üç taraca halinde uzanır. Kıyıda lagünler ve kumul setleri yer almaktadır.

1950 den sonra kentin hızla sanayileşmesi, ovalık alanda baraj ve sulama kanallarıyla sulu tarıma geçilmesi ve buna bağlı tarımın özellikle yüksek nitelikli pamuk tarımının yapılması hızlı bir nüfus artışını beraberinde getirmiştir. Nüfus artışı özellikle konut sorunu ve gecekondulaşmayı artırmışsa da son yıllarda ilçenin kuzey kesimlerinde yürütülen 'Kuzey Adana' uydu kent projesiyle planlı kentleşme gelişmektedir.

Seyhan Nehri'nin batı kanadında yer alan Seyhan ilçesi şehrin kültür ve iş merkezidir. Sanayi ve ticaretin yanı sıra nitelikli tarım uygulamaları ile tarımsal faaliyetin en yoğun olduğu bölgelerden olup, tarihi ve kültürel değerleri sayesinde Adana turizminin gelişmesine büyük katkısı olan bir ilçedir. D-400 devlet yolu (şehir sınırları içerisinde Turhan Cemal Beriker Bulvarı olarak da kabul edilir) şehri kuzey ve güney olmak üzere ikiye bölen ekonomik bir sınır gibidir. İlçede özellikle D-400'ün sağ ve solunda irili ufaklı sanayi kuruluşları yer almakta olup, İSO tarafından ilan edilen ilk 500 sanayi kuruluşu listesinde ilçeden; 6 adet firma yer almaktadır. İlçenin nüfusu gün içerisinde 1 milyonun üzerine çıkmaktadır. İlçede 31 mahallede nitelikli tarım ve hayvancılık yapılmaktadır. İlçede 30.000 hektar alanda tarımsal üretim yapılmakta olup, bu alanlarda daha çok narenciye, silajlık mısır, karpuz, dane mısır, soya fasulyesi ve sert çekirdekli meyve üretimi yapılmaktadır. Toplam 60.000 ton kapasiteli 5 adet yaş sebze meyve paketleme tesisi bulunmaktadır.



Bazı Merkezlere Uzaklık (Km)	
Seyhan Belediyesi	350 m
D-400 Karayolu	300 m
Sabancı Merkez Camii	1,2 Km
Adana Şakirpaşa Havalimanı	3,2 km

5.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri:

Rapora konu gayrimenkul Seyhan İlçesi, Kuruköprü Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 819,85 m² yüzölçümlü 295 ada 53 parseldir. Tapuda “Arsa” olarak kayıtlı olup, halihazırda da taşınmazın boş arsa durumunda olduğu tespit edilmiştir.

Rapora konu ana gayrimenkul topoğrafik olarak eğimsiz yapıda olup, geometrik olarak 5 kenarlı yamuk şekle sahiptir. İmar planına göre parselin doğuda 30 metre genişliğindeki Ziyapaşa Bulvarı’na 26.5 metre, kuzeyde 33001 Sokak’a 35 metre cephesi bulunmaktadır. Parselin batısı ve güneyi ise komşu parseller ile sınır durumdadır. Parsel sınırları tel örgüler ile çevrili durumdadır.

Gayrimenkulün değerleme 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

Taşınmaz değerleme günü itibarı ile boş arsa durumundadır.

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

Parsel üzerinde umumi trafo yapısı bulunmakta olup fonksiyonun devam ettirecek şekilde yenilenmesi yada korunması durumunda parselin yapılaşmasına engel bir durum bulunmamaktadır. Trafo yapısı kamu hizmeti amaçlı kullanılacak olması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Taşınmaz değerleme günü itibarı ile boş arsa 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 “Merkezi İş Alanı” lejantlı arsa olup, en etkin ve verimli kullanımının plan fonksiyonu doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

KDV Konusu:

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 m²'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 m²'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 m² veya daha az olması durumunda %8,

150 m²'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m²'ye kadar olan kısmı için %8, 150 m²'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 m² veya daha az olması durumunda %1,

150 m²'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m²'ye kadar olan kısmı için (%1), 150 m²'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.

Taşınmazın 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
• Ulaşım imkanlarının kolay olması, • Çarşı merkezinde yer alması, • Bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması, • Bölgede ticaretin yüksek ve istikrar kazanmış olması.	• Bölgede otopark sorunu olması, • Bulvarda taşınmazın bulunduğu kısımda araç trafiği çift yönlü iken tek yöne düşürülmüş olması.
Fırsatlar	Tehditler
• Bölgede arsa arzı ile yeni yapı stoğu çok kısıtlıdır. Bu çerçevede parsel üzerine yapılması muhtemel bir yeni yapı, bölgenin şerefli ve kıymet teşkil eden yapılarından olacaktır.	• Ekonomide yaşanan negatif dalgalanmaların olumsuz etkileri.

Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

BÖLÜM-8

8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ



Arsa Emsalleri;

EMSAL-1	Taşınmazın yaklaşık 1 km kuzeyinde, Mehmet Nuri Sabuncu Bulvarı ile bağlantılı ara sokakta, MİA ve E: 2.40 imarlı olan 327 m² alanlı arsa pazarlık öncesi 10.750.000,-TL bedelle satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazın konumu daha iyidir. $10.750.000,-TL \times 0,88$ (pazarlık payı) / $327 m^2 = 28.930,-TL/m^2 \times 3$ (şerefiye) = ~86.789,-TL/m²		
	Nitelik:	Arsa	
Kimden:	Hazar Gayrimenkul	Telefon:	0542 315 13 32
Beyan Edilen Alan:	327 m ²	Düzeltilmiş Alan:	327 m ²
Beyan Edilen Satış Fiyatı:	10.750.000 TL	Düzeltilmiş Birim Satış Değeri:	~86.790 TL/m ²

EMSAL-2	Taşınmazın yaklaşık 2.5 km kuzeybatısında, Mücahitler Caddesi üzerinde, Konut+Ticaret Alanı ve E: 2.40 yoğunluklu olan 1.426,35 m² alanlı arsa pazarlık öncesi 105.000.000,-TL bedelle satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazın konumu daha iyidir. $105.000.000,-TL \times 0,90$ (pazarlık payı) / $1.426,35 m^2 = 66.253,-TL/m^2 \times 1,3$ (şerefiye) = ~86.129,-TL/m²		
	Nitelik:	Arsa	
Kimden:	Öz Garanti Emlak	Telefon:	0537 978 68 55
Beyan Edilen Alan:	1.426,35 m ²	Düzeltilmiş Alan:	1.426,35 m ²
Beyan Edilen Satış Fiyatı:	105.000.000 TL	Düzeltilmiş Birim Satış Değeri:	~86.129 TL/m ²

EMSAL-3	Aynı bölgede, benzer imar koşullarına sahip 135 m2 alanlı arsa üzerinde 135'er m2 kat alanı ile 5 katta toplam 675 m2 alanlı ticari bina pazarlık öncesi 25.000.000,-TL bedelle satılıktır. Yapının durumu ve eskime payı dikkate alınarak yapı maliyeti 14.500 TL/m2 olarak alınmıştır. 25.000.000,-TL x 0.85 (pazarlık) – Yapı Maliyeti (675 m2 x 14.500,-TL/m2) / 135 m2 = 84.907,-TL/m2		
	Nitelik:	Arsa	
Kimden:	SK Garanti Gayrimenkul	Telefon:	0539 620 10 52
Beyan Edilen Alan:	135 m ²	Düzeltilmiş Alan:	135 m ²
Beyan Edilen Satış Fiyatı:	25.000.000 TL	Düzeltilmiş Birim Satış Değeri:	~84.907 TL/m ²

Dükkan ve Ofis Emsalleri;

EMSAL-4	Taşınmazın yaklaşık 250 m güneydoğusunda, daha iyi ticari potansiyele sahip cadde üzerinde, 80 m2 bodrum, 80 m2 zemin ve 40 m2 asma kat alanlı işyeri pazarlık öncesi 19.950.000,-TL bedelle satılıktır. 19.950.000,-TL x 0.9 (pazarlık payı) / [(80/4) + 80 + (40/2)] = 149.625,-TL/m2 x 0.80 (şerefiye) = 119.700,-TL/m2		
	Nitelik:	Dükkan	
Kimden:	Tİ Group	Telefon:	0546 403 23 98
Beyan Edilen Alan:	200 m ²	Zemine İndirgenmiş Alan:	120 m ²
Beyan Edilen Satış Fiyatı:	19.950.000 TL	Düzeltilmiş Birim Satış Değeri:	119.700 TL/m ²

EMSAL-5	Taşınmazın yaklaşık 150 m kuzeydoğusunda, daha iyi ticari potansiyele sahip cadde üzerinde, 80 m2 bodrum, 80 m2 zemin ve 80 m2 asma kat alanlı işyeri pazarlık öncesi 21.000.000,-TL bedelle satılıktır. 21.000.000,-TL x 0.9 (pazarlık payı) / [(80/4) + 80 + (80/2)] = 135.000,-TL/m2 x 0.85 (şerefiye) = 114.750,-TL/m2		
	Nitelik:	Dükkan	
Kimden:	Enn Rnsns Emlak	Telefon:	0542 779 99 48
Beyan Edilen Alan:	240 m ²	Zemine İndirgenmiş Alan:	140 m ²
Beyan Edilen Satış Fiyatı:	21.000.000 TL	Düzeltilmiş Birim Satış Değeri:	114.750 TL/m ²

EMSAL-6	Taşınmazın yaklaşık 400 m batısında, cadde üzerinde, yeni iş merkezinde, 3.katta, 1+1 ve 27 m2 alanlı ofis pazarlık öncesi 2.500.000,-TL bedelle satılıktır. 2.500.000,-TL x 0.97 (pazarlık payı) / 27 m2 = 89.814,-TL/m2		
	Nitelik:	Ofis	
Kimden:	SK Garanti Gayrimenkul	Telefon:	0534 510 73 64
Beyan Edilen Alan:	27 m ²	Düzeltilmiş Alan:	27 m ²
Beyan Edilen Satış Fiyatı:	2.500.000 TL	Düzeltilmiş Birim Satış Değeri:	89.814 TL/m ²

EMSAL-7

Bölgede faaliyet gösteren emlak firması, taşınmazın arsa birim m2 değerinin 80.000 – 90.000,-TL/m2 civarında, kat karşılığı oranının ise %50 civarında olabileceğini beyan etmiştir.

Nitelik:		Arsa	
Kimden:	Öz Garanti Gayrimenkul	Telefon:	0538 415 70 99
Beyan Edilen Alan:	1 m ²	Düzeltilmiş Alan:	1 m ²
Beyan Edilen Satış Fiyatı:	85.000 TL	Düzeltilmiş Birim Satış Değeri:	85.000 TL/m ²

EMSAL-8

Bölgede faaliyet gösteren emlak firması, taşınmazın arsa birim m2 değerinin 65.000 - 85.000,-TL/m2 civarında, kat karşılığı oranının ise %50 civarında olabileceğini beyan etmiştir.

Nitelik:		Arsa	
Kimden:	Görgün Emlak	Telefon:	0532 201 44 98
Beyan Edilen Alan:	1 m ²	Düzeltilmiş Alan:	1 m ²
Beyan Edilen Satış Fiyatı:	75.000 TL	Düzeltilmiş Birim Satış Değeri:	75.000 TL/m ²

Emsal Karşılaştırma Yöntemi,

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. Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	ORTALAMA FİYAT (TL/m ²)
86.790 TL/m ²	86.129 TL/m ²	84.907 TL/m ²	85.942 TL/m ²

Taşınmaz Değeri

	Alan	Birim Değer	Değer
ARSA	819,85 m ²	85.942 TL/m ²	~70.450.000 TL
TOPLAM	819,85 m²		~70.450.000 TL

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi 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.

Taşınmazın satılabilir alan hesabında, Adana İli İmar Yönetmeliği kapsamında katlar alanının %30'nun emsal harici olabileceği belirtilmiş olup, bu alanın %20'lik kısmının satılabilir alan içerisinde değerlendirileceği kabul edilmiştir.

Parsel üzerinde yapılacak yapının Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ kapsamında IV-B Yapı gurubunda olacağı değerlendirilmiştir. Buna göre yapı birim maliyeti 27.500 TL/m² dir. Taşınmazın maliyet hesabında bodrum katlarının maliyetinin normal maliyetin %70 oranında olacağı kabul edilmiştir. Ayrıca parsel üzerindeki yapının, bölgedeki otopark sorunu dikkate alınarak 2 bodrum katlı olarak inşa edileceği kabul edilmiştir.

Not: İlgili kabuller imar planı notları ve kabullere göre bilgi amaçlı yapılmış olup, nihai proje hazırlanmasında değişiklik gösterebilir.

RAPOR NO:	ZİRAAT GYO-04			
MÜŞTERİ ADI	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
Kat Karşılığı	45%	Arsa Sahibine Düşen Değeri	78.826.500TL	
Net Arsa Alanı	819,85 m2	Proje Süresi (Ay)	12	
TAKS	0,4	Proje Riski	2%	
KAKS	2,4	Finansman Maliyeti	15%	
Kot Altı Ortak Alan Sığınak-Otopark vb.	400 m2	Arsa Değeri	65.425.995TL	
		Arsa m2 Birim Değeri	79.802 TL/m2	
Satılabilir Alan	1.902 m2	Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı		
Toplam İnşaat Alanı	3.024 m2	Müteahhite maliyet	79.257.750TL	
Yapı Birim Maliyeti	27.500TL/m2	Müteahhit Geliri	96.343.500TL	
Proje Maliyeti	79.257.750TL	Kar /Zarar	17.085.750TL 22%	
Toplam Ciro	175.170.000TL	Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı		
		Arsayı satın alarak proje bedeli	144.683.745TL	
		Müteahit karı	30.486.255TL 21%	
KAT	KAT ALANI	SATILABİLİR ALAN	SATIŞ BİRİM DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
BODRUM KAT	473 m2	73 m2	30.000TL/m2	2.190.000TL
ZEMİN KAT	360 m2	279 m2	120.000TL/m2	33.480.000TL
ARA KATLAR	2.191 m2	1.550 m2	90.000TL/m2	139.500.000TL
ÇATI KAT	0 m2	0 m2	0TL/m2	
TOPLAM	3.024 m2	1.902 m2		175.170.000TL

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.

	Değer
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	~70.450.000 TL
PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ	~65.400.000 TL
ORTALAMA	~67.925.000 TL
YUVARLATILMIŞ DEĞER	~68.000.000 TL

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 arsadır.

9.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle ilgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatların taşınmazın devrine engel bir durum 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

Taşınmazın devrine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama 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 07.06.2023 tarihinden itibaren Ziraat GYO A.Ş. 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 fıkra da 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.”

Taşınmaz mahallinde boş arsa olup tapu kayıtlarında da “Arsa” olarak kayıtlıdır ve arsa olarak bulunmasında sorun yoktur. Konu taşınmaz Ziraat GYO A.Ş. portföyünde yer almaktadır.

9.9. Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme 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

Taşınmaz 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırı içerisinde yer almaktadır. III. Derece Arkeolojik Sit Bölgesi'nde bulunan taşınmazlar için; arkeolojik değerler korunmak koşuluyla yapılaşma mümkündür. Ancak bu taşınmazların temel kazısı sırasında önemli bir tarihi bulguya rastlanırsa I. Derece statüsüne dönüşebilir. Taşınmazın sit alanı derecesi değişmeyeceği ve imar planlarındaki yapılaşma hakkının aynen korunacağı kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazın takdir edilen değeri aşağıdaki gibidir.

NIHAİ PAZAR DEĞERİ

68.000.000 TL (KDV Hariç) ALMTIŞSEKİZMİLYON TÜRK LİRASI

***74.800.000 TL (KDV Dahil) YETMİŞDÖRTMİLYONSEKİZYÜZBİN TÜRK LİRASI**

Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
295 ada 53 parsel	68.000.000	74.800.000
Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında Arsa vasıflı 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.

ÖZGÜR SELÇUK
GERBOĞA

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404831

Alper KOZAN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402319

Gülhan DOĞAN

**Sorumlu Değerleme
Uzmanı**

SPK Lisans No: 400254