

Vakıf Gayrimenkul Değerleme

DEĞERLEME RAPORU



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADIYAMAN İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ALTINŞEHİR MAHALLESİ,
3754 ADA, 1 PARSELDE KAYITLI 'ARSA' VASIFLI TAŞINMAZ

ARALIK 2025 / 113-2025-7070

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	08.08.2025 tarih ve 2025/10 no.lu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	:	08.08.2025 / 113-2025-7070
RAPORUN KONUSU	:	Mülkiyeti ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V. adına kayıtlı olan; Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Altınşehir Mahallesi, 3754 ada, 1 numaralı parselde kain "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmazın gayrimenkullerin piyasa satış değerinin tespiti amacıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 a fıkrasında yer alan "Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması," hükmüne ve 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" hükümlerine binaen, 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 Tarihi	:	04.12.2025
RAPOR TARİH VE NO.	:	10.12.2025 / 113-2025-7070
SAHİBİ	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
HİSSESİ	:	Tam
TAPU İNCELEMESİ	:	Değerleme konusu taşınmazlar için TKGM Resmi internet sayfasından temin edilen 27.10.2025 tarihli Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesine" göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.
İMAR DURUMU	:	Adıyaman Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, taşınmazların konumlandığı parsel; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında;*Konut Alanı sınırlarında kalmakta olup E:1,10 Hmaks:9 kat yapılaşma haklarına sahiptir. Parselin ön ve yan cephelerden 7m. arka cepheden ise 11m. Çekme mesafesi bulunmaktadır.*Lejant açılımı; Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır.

KISITLILIK HALİ	:	Tapu kaydında kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.
TAŞINMAZIN DEĞERİ	:	Mülkiyeti; ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan; Tapu kütüğünde; Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Altınşehir Mahallesi, 3754 ada, 1 parsel numaralı parselde kâin "Arsa" vasıflı taşınmaza değerlendirme tarihi itibarıyla; <u>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 510.067.000-TL</u> <u>(BeşYüzOnMilyonAltmışYediBin-TürkLirası)</u> tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	:	Cansu BEKCİ (SPK Lisans No:407359)
SORUMLU DEĞERLEME DEĞERLEME UZMANI	:	Gürkan GÜZEY (SPK Lisans No:404676)
SORUMLU DEĞERLEME DEĞERLEME UZMANI	:	Hansegül ÖZDOĞAN (SPK Lisans No:403851)

UYGUNLUK BEYANI;

- * Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
- * Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- * Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- * Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- * Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- * Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- * Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- * Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- * 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 uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyim Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmadığını;
- * Yerde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiş, Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapıldığını;
- * 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.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	7
1.2- RAPOR TÜRÜ	7
1.3- RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANI:	7
1.4- DEĞERLEME TARİHİ VE DEĞER KAVRAMI	8
1.5- DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI	8
1.6- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ DAHA ÖNCE ŞİRKETİMİZCE YAPILMIŞ SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİ	8
1.7- RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	8
BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	9
2.1- ŞİRKETİN UNVANI VE ADRESİ	9
2.2- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	11
2.3- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	12
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	13
3.1- GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	13
3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	14
3.3- GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİK BİLGİLERİ VE GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	14
3.4- GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER (TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR)	15
3.5- GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU	16
3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU VE GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE KONU OLUP, OLMAYACAĞI	18
3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ, DENETİMLERDE BULUNAN YAPI DENETİM KURULUŞU	19
3.8- EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	19
BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	20
4.1- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	20
4.2- MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	22
4.3- DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER	28
4.4- FİZİKSEL DEĞERLEME BAZ ALINAN VERİLER	28
4.5- GAYRİMENKULÜN YAPISAL (İNŞA) ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	29
4.6- GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	29
4.7- GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	29
4.7.1- Olumlu Faktörler.....	29
4.7.2- Olumsuz Faktörler	30
4.8- DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	30
4.9- KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ.....	31
4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları.....	31
4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları.....	32
4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları.....	32
4.10- PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	32
4.11- DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	33
4.12- PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI ANALİZİ	33
4.13- PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ ANALİZİ UYGULANAN ARSANIN PROJE DEĞERİ	35
4.14- MALİYET YAKLAŞIMI ANALİZİ	37
4.15- GAYRİMENKULÜN VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	39
4.16- EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	39
4.17- MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	40
4.18- HASILAT PAYLAŞIMI VE KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	40

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
5.1- FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEM VE NEDENLER	40
5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER ALMAYAN BİLGİLERİN GEREKÇELERİ	41
5.3- YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞINI HAKKINDA GÖRÜŞ	42
5.4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ;	42
5.5- KDV ORANLARI	43
BÖLÜM 6: SONUÇ	44
6.1- DEĞERLEME UZMANLARININ SONUÇ CÜMLESİ	44
6.2- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	44
6.2.1- Satış Değeri Takdiri.....	45
RAPOR EKLERİ	46

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' nin 08.08.2025 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 08.08.2025 tarih ve 2025/10 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 10.12.2025 tarihinde, 113-2025-7070 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetleri Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan; tapu kütüğünde; Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Altınşehir Mahallesi, 3754 ada, 1 parselde "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmazın değerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 a fıkrasında yer alan "Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması," hükmüne ve 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" hükümlerine binaen, 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.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda bağımsız ve tarafsız olarak hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz Değerleme Uzmanı Cansu BEKÇİ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gürkan GÜZEY tarafından kontrol edilmiş, Hansegül ÖZDOĞAN tarafından onaylanmıştır.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerleme uzmanı Cansu BEKÇİ tarafından 04.12.2025 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 10.12.2025 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Altınşehir Mahallesi, 3754 ada, 1 parselde yer alan “Arsa” vasıflı taşınmazın “ pazar değeri ” dir.

“UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme” standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.08.2025 tarih ve 2025/10 sözleşme numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Daha Önce Şirketimizce Yapılmış Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından 2025/1 sözleşmeye istinaden 15.04.2025 tarih 113-2025-2781 sayılı sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanmış tespit raporu mevcuttur. Rapor kapsamında taşınmaz proje bilgileri, ruhsat ve imar durumu ile güncel mevcut saha incelemesi hakkında bilgi verilmiş olup arsa değeri takdir edilmiştir.

1.7- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 a fıkrasında yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması,” hükmüne ve 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" hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 70 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak "Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde **Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş.** olarak **Çankaya' da Ebu Ziya Tevfik Sok. No: 24 de 30** personelle kurulmuştur.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiştir. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü 01.09.2023 tarihinde İnkılap Mh. Doktor Adnan Büyükdenez Cd. No:7A D:33 Ümraniye /İSTANBUL adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirketimiz bugün **93 kişilik uzman ve idari personel kadrosu ve 112 Temsilcimizle Türkiye'nin 81 ilinde** hızlı, güvenilir ve etkin değerlendirme/ekspertiz hizmeti verme yolunda önemli aşamalar kaydetmiştir.

Şirket ünvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak "**Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**" olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 54 ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak **İstanbul, İzmir ve Adana** da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün** açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Antalya Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Bursa Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır.

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Samsun, Gaziantep, Erzurum ve Bursa** olmak üzere toplam **9 Bölge Müdürlüğüne** ulaşmıştır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu(SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak sizlere raporlar.

Şirketimiz ortağı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. tarafımıza göndermiş olduğu yazı ile ; Şirketimiz ortaklarından Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı'nın Şirketimiz sermayesindeki % 8,57 olan payı ile VakıfBank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı'nın Şirketimiz sermayesindeki % 31,43 payının tamamının 28.09.2018 tarihinde pay devir sözleşmesi imzalanarak Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. tarafından satın alınması sonucunda Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. olarak Şirketimiz sermayesindeki payını %54,29'dan %94,20'e yükselttiğini bildirmiştir.

22 Ağustos 1995 tarihinde 5.000 TL sermaye ile kurulan Şirketimizin sermayesi sırasıyla; 17/05/1996 tarihinde 15.000 TL' ye, 24/02/2000 tarihinde 78.400 TL'ye, 13/02/2001 tarihinde 258.400 TL' ye, 04/03/2002 tarihinde 500.000 TL' ye, 19/09/2006 tarihinde 2.000.000 TL' ye, 02/12/2008 tarihinde 3.500.000 TL' ye 29.03.2012 tarihinde 7.000.000 TL'ye, 06.04.2015 tarihinde 14.000.000 TL'ye, en son da 29.01.2020 tarihinde 30.000.000.00 TL'ye, 01.04.2022 tarihinde 60.000.000,00 TL'ye ve son olarak 20.12.2023 tarihinde 100.000.000-TL çıkartılmış olup, ödenmemiş sermayemiz bulunmamaktadır.

Pay devrinden sonra güncel ortaklık yapımız;

TİCARET UNVANI	PAY ADEDİ	PAY TUTARI ÖDENMİŞ (TL)	PAY ORANI ÖDENMİŞ (%)
T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	7.714.290	77.142.900,00	97,1429
ADALET TEŞKİLATINI GÜÇLENDİRME VAKFI	2.000.000	20.000.0000,00	20,0000
VAKIF PAZARLAMA VE TİCARET A.Ş	285.710	2.857.100,00	2,8571
TOPLAM	10.000.000	100.000.000,00	100

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

İnkılap Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi, No:7/a No:33
Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18
Ümraniye/ İSTANBUL.

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) Ziraat Finans Grubu bünyesinde, Grubun gücü ve deneyimini yatırımcılarına yüksek gayrimenkul getirisini düşük risk seviyesinde sunmak ve sektörde lider rol alarak, örnek, yenilikçi projelere imza atmak için 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

Ziraat Finans Grubu üyesi Ziraat GYO'nun portföyü ağırlıklı olarak devam etmekte olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri projesi ve ofis binalarından oluşmaktadır. Şirket hızla büyüyen yatırım portföyünü otel ve konut yatırımları ile çeşitlendirirken, yatırımcılarına uzun vadede optimum risk-getiri dengesinde gayrimenkul piyasası yatırım imkanı sunmayı hedeflemektedir. Portföyünü sektörün üzerinde kapitalizasyon oranı ile öngörülebilir kira nakit akışı oluşturacak şekilde yapılandırmaktadır.

Ziraat GYO gücü ve desteği, deneyimli ekibi, şeffaf ve kurumsal yapısı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Ziraat GYO ilk büyük yatırımı; halen devam etmekte olan, ülkemizin en önemli projelerinden İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki Ziraat Kuleleri Projesi'dir. Ziraat Kuleleri toplam 431 bin m2 inşaat alanı ile Ziraat Finans Grubuna yakışır yeni bir ofis binası ve dünyanın sayılı finans merkezlerinden olması hedeflenen merkezde yerini alacak uluslararası firmalara yönelik ofis arzı sağlamayı hedeflemektedir.

Sürdürülebilir büyüme stratejisi, güçlü, çeşitlendirilmiş ve dengeli portföy yapısıyla yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sunmak hedef ve gayretiyle yatırımlarına hızla devam etmektedir. Dengeli yapılandırılan portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleri, güçlü özkaynak ve mali yapısı ile yeni projelerini kesintisiz hayata geçiren Ziraat GYO, büyüme ivmesini her geçen gün artırmaktadır.

Ortaklık Yapısı

Hissedar Adı	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	3.090.371.040	65,84
Fiili Dolaşımdaki Pay	B	889.029.831	18,94
Toplam		4.693.620.000	100

"A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır."

2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetleri "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V." ne ait olan; tapu kütüğünde; Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Altınşehir Mahallesi, 3754 ada, 1 parselde "ARSA" niteliği ile kayıtlı taşınmazın ve bu taşınmaz üzerinde oluşacak bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Altınşehir Mahallesi sınırları içerisinde, Atatürk Caddesi ile Sanayi Caddesi kesişiminden güney yönde Konukoğlu Caddesine dönülür. Bu cadde üzerinde yaklaşık 350 m ilerlenir ve sol kol üzerinde konu taşınmaz yer almaktadır. Taşınmazın konumlu bulunduğu bölge ticaret ve hizmet alanında yeni gelişim göstermekte olan çevre teşekkülüne sahiptir. Söz konusu parselin yakın bölgesinde, taşınmazın güneyinde TOBB Kız Lisesi, Altınşehir Safvan Bin Murat Camii, Sanayi bölgesi ile birlikte çeşitli banka hizmet binaları, İşhanları, cafe, restoran vb ticaret alanları yer almaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Konukoğlu caddesine cepheli olup, şehrin ana akslarından olan Gölbaşı Yolu Bulvarına ~350m., İkidam caddesine ~250 m. uzaklıkta yer almaktadır. Taşınmaz, Adıyaman İlçe merkezine yakın konumda sanayi, ticari ve meskun kullanımın geliştiği bir bölgede yer almakta olup, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım özel araç, belediye otobüsü gibi toplu taşıma araçları ile kolay bir şekilde sağlanmaktadır.

KROKİ: Koordinat 37.73262, 38.22223



3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	ADİYAMAN
İlçesi	MERKEZ
Köyü	...
Mahallesi	ALTINŞEHİR
Taşınmaz Kimlik No	97590526
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	3754
Parsel No	1
Yüzölçümü	19.627,81 m ²
Ana Gayri. Niteliği	ARSA
Cilt	11
Sayfa	1052
Malik / Hissesi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V / TAM
Edinme sebebi	SATIŞ
Tarih	19.01.2024
Yevmiye	2038

3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

27.10.2025 tarihinde Tapu Kadastro Müdürlüğü Takbis sistemi üzerinden Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi V tarafından alınan “Taşınmaz Tapu Kaydı Belgesinde” değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Temin edilen TAKBİS kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.

Takbis kaydına göre gayrimenkul 19.01.2024 tarihinde satış işlemi ile mülkiyeti Ziraat GYO A.Ş. ye geçmiştir.

3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarında "Arsa " vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi V adına tescil edilmiştir.

➤ Yapı Ruhsatı Belgeleri

Adıyaman Belediyesi tarafından verilen,

-Toplam 4.143,79 m² inşaat alanlı betonarme yapı için 14.03.2025 tarih 248 numaralı A blok için alınmış yeni yapı ruhsatı

- Toplam 5.603,93 m² inşaat alanlı betonarme yapı için 14.03.2025 tarih 248 numaralı B1 blok için alınmış yeni yapı ruhsatı

- Toplam 5.603,93 m² inşaat alanlı betonarme yapı için 14.03.2025 tarih 248 numaralı B2 blok için alınmış yeni yapı ruhsatı

- Toplam 4.975,23 m² inşaat alanlı betonarme yapı için 14.03.2025 tarih 248 numaralı B3 blok için alınmış yeni yapı ruhsatı

- Toplam 4.975,23 m² inşaat alanlı betonarme yapı için 14.03.2025 tarih 248 numaralı B4 blok için alınmış yeni yapı ruhsatı

- Toplam 3.018,62 m² inşaat alanlı betonarme yapı için 14.03.2025 tarih 248 numaralı C blok için alınmış yeni yapı ruhsatı

- Toplam 10,88 m² inşaat alanlı betonarme yapı için 14.03.2025 tarih 248 numaralı GİRİŞ KONTROL BİNASI için alınmış yeni yapı ruhsatı

Belgeleri mevcuttur.

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

Parsel üzerinde tamamlanmış yapı bulunmamaktadır. Adıyaman Belediyesinde yapılan araştırmada konu gayrimenkul için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesinin mevcut olmadığı öğrenilmiştir.

➤ Mimari Proje

Adıyaman İlçe Belediyesi Arşiv Servisinde yapılan incelemeler neticesinde, taşınmaza ait onaylı mimari projesi mevcuttur. 14.03.2025 tarih 248 sayılı yapı ruhsatlarına esas A-B1-B2-B3-B4-C bloklar için hazırlanmış mimari projeler incelenmiştir. İncelenen mimari projeye göre;

A blok Bodrum+Zemin+4 normal katlı olacak şekilde projelendirmiştir. Bodrum katta sığınak, su deposu, sosyal alanlar ve kazan dairesi; zemin katında bina girişi ile 4 adet mesken, normal katların her birinde 4 adet mesken olmak üzere toplam 20 adet mesken hacimleri olacak şekilde projelendirilmiştir.

B1 blok Bodrum+Zemin+7 normal katlı olacak şekilde projelendirmiştir. Bodrum katta sığınak, su deposu, sosyal alanlar ve kazan dairesi; zemin katında bina girişi, kapıcı dairesi ile 3 adet mesken, normal katların her birinde 4 adet mesken olmak üzere toplam 31 adet mesken hacimleri olacak şekilde projelendirilmiştir.

B2 blok Bodrum+Zemin+7 normal katlı olacak şekilde projelendirmiştir. Bodrum katta sığınak, su deposu, sosyal alanlar ve kazan dairesi; zemin katında bina girişi ile 4 adet mesken, normal katların her birinde 4 adet mesken olmak üzere toplam 32 adet mesken hacimleri olacak şekilde projelendirilmiştir.

B3 blok Bodrum+Zemin+6 normal katlı olacak şekilde projelendirmiştir. Bodrum katta sığınak, su deposu, sosyal alanlar ve kazan dairesi; zemin katında bina girişi ile 4 adet mesken, normal katların her birinde 4 adet mesken olmak üzere toplam 28 adet mesken hacimleri olacak şekilde projelendirilmiştir.

B4 blok Bodrum+Zemin+6 normal katlı olacak şekilde projelendirmiştir. Bodrum katta sığınak, su deposu, sosyal alanlar ve kazan dairesi; zemin katında bina girişi, kapıcı dairesi ile 3 adet mesken, normal katların her birinde 4 adet mesken olmak üzere toplam 27 adet mesken hacimleri olacak şekilde projelendirilmiştir.

C blok Bodrum+Zemin+5 normal kat + çatı arası katı olacak şekilde projelendirmiştir. Bodrum katta sığınak, su deposu, sosyal alanlar ve kazan dairesi; zemin katında bina girişi ile 4 adet mesken, normal katların her birinde 4 adet mesken ve ek olarak çatı arası katı olmak üzere toplam 24 adet mesken hacimleri olacak şekilde projelendirilmiştir.

Adıyaman'da yapılması planlanan 20 adet 2+1, 118 adet 3+1, 24 adet 4+1 olmak üzere toplam 162 adet konut projesidir.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Adıyaman Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 3754 ada 1 parsel; 1/1.000 ölçekli 14.06.2019 Plan Onay Tarihli Adıyaman (Merkez) Revizyon Uygulama İmar Planında;

*Konut Alanı sınırlarında kalmakta olup E:1,10 Yençok: 9 kat yapılaşma haklarına sahip olup tek başına yapılaşma müsait olduğu ve imara açık olduğu öğrenilmiştir. Parselin Konukoğlu caddesinden 7m. Komşu parselden 7m. Çekme mesafesi ve 3071 sokaktan 11m çekme mesafesi bulunduğu öğrenilmiştir.

*Lejant açılımı; Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır.



Sayı : D-31...459
Tarih 29/04/2024

T.C. ADIYAMAN BELEDİYESİ
İmar ve Şhr. Müdürlüğü



IMAR DURUMU

SAYIN
Ziraat Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

18.04.2024 Tarihli 11010 dilekçe karşılığı



İNŞAAT ALANI
E=1.10
Yençok=9 kat

NOT

-- İMAR DURUMU İLE YALNIZ PROJE TANZİM ETTİREBİLİR. İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
-- BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA ADIYAMAN (MERKEZ) REVİZYON İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

IMAR PLAN HÜKÜMLERİ

Kat Adedi	Yençok=9 kat
Ön Bahçe Mesafesi	Krokide
Bina Derinliği	Krokide
Komşu Mesafesi	Krokide
Arka Bahçe Mesafesi	Krokide

Yapılanma Şartı	Konut
Katlar Alanı	21590.59 m²
İnşaat Nizamı	Krokide
Jeolojik Durum	ÖA-5.1

TAPUNUN	Mahallesi	Yüzölçümü	Hissesi
	Altınşehir	19627.81 m²	Tam
KADASTRO	Pafta	Ada	Parsel
		3754	1

Mer'İ İmar Planı	Paftası	M40D05A3B
	Tastik Tarihi	14.06.2019 - 102 BMK
	Geçerlilik Süresi	Bir Yıldır

TANZİM
İmza: BİLİR
Mühür: T.C. Adıyaman Belediyesi

TETKİK
İmza: H. G. G. G.
Mühür: T.C. Adıyaman Belediyesi

TASTİK
İmza: F. TEKİR
Mühür: T.C. Adıyaman Belediyesi

3.6-Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

- Değerlemeye konu gayrimenkul 19.01.2024 tarih ve 2038 yevmiye numarası ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına “Satış” işleminden tescil edilmişlerdir.
- Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22. b-c-ç maddesi uyarınca;

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.

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

İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemeler ve yukarıdaki belirtilen hususların tamamı dikkate alındığında Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunabileceği görüşündeyiz.

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerlemeye konu taşınmaza ait Adıyaman Belediyesinde yapılan incelemede parsel üzerinde yapılacak olan bloklara ait Yapı Ruhsat belgelerinin alınmış ve onaylı olduğu tespit edilmiştir.

01.12.2025 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan incelemede parsel üzerine inşa edilecek bloklara ait C blok temel dökümü tamamlanmış, A blok temel dökümü ve bodrum kat inşai işlemleri tamamlanmıştır. B4 blok kaba inşaatının tamamlandığı boru ferşi ve sıva işlemlerinin tamamlandığı tespit edilmiştir. B3 bloğun kaba inşaatının tamamlandığı sıva işlemlerine geçildiği tespit edilmiştir. B2 bloğun kaba inşaatının tamamlandığı, B1 bloğun ise kaba inşaatının devam ederek duvar örüm işlemlerinin devam ettiği gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. İmar kanunun 26. Maddesine istinaden yapı denetimi Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı teknik personeline üstlenilmiştir.

3.8- 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

Gayrimenkulün değerlemesi; ilgili kurumlarda yapılan incelemede tespit edilen onaylı mimari projesi ve 14.03.2025 tarih 248 numaralı A-B1-B2-B3-B4-C bloklar için alınmış toplam 28.320,73 m² alanlı yapı ruhsatları dikkate alınarak varsayım ve sonuçları kapsamaktadır. Söz konusu projeye ait yapılacak olan her türlü iptal, tadilat veya değişiklik durumunda değerlemeye konu taşınmazın değeri farklı olacaktır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Adıyaman, Türkiye'nin Güneydoğu Anadolu Bölgesinin Orta Fırat Bölümü'nde bulunan bir ildir. İdari merkezi Adıyaman şehridir. TÜİK 2024 sonu verilerine göre ilin nüfusu 611.037'dir.

Doğusunda Diyarbakır, kuzeyinde Malatya, batısında Kahramanmaraş, güneyinde Gaziantep ve Şanlıurfa illeri ile çevrilidir. İlin doğusunda Torosların güneydoğu uzantısı olan Malatya dağları, güneydoğusunda Atatürk Baraj Gölü yer alır. Doğusundan Fırat Nehri ile çevrilidir. İlin kuzey kesimi genel anlamda dağlık ve engebeli iken güney kesiminde geniş ovalar bulunur.

İl sınırları içerisindeki tek üniversite Adıyaman Üniversitesi'dir.

Adıyaman Merkez İlçe, Besni, Çelihan, Gerger, Gölbaşı, Kahta, Samsat, Sincik ve Tut ilçelerinden oluşur.

Adıyaman'ın büyük bölümü Güneydoğu Anadolu Bölgesindedir. Kuzeydeki Çelikhan ile Gerger ilçelerinin bir kısmı Doğu Anadolu Bölgesinde, batıda bulunan Gölbaşı ile Besni ilçesinin bir kısmı da Akdeniz Bölgesi içerisinde yer almaktadır. İlin yüzölçümü 7.644 km² dir.

Ekonomi

1991 yılında kuruluş çalışmalarına başlanan Adıyaman Organize Sanayi Bölgesinde, 1996 yılında kamulaştırma ve etüd-proje işlemleri tamamlanmıştır. 1997 yılında altyapı çalışmalarına ve arsa tahsis işlemlerine başlanmıştır.

İl Merkezine 6 km uzaklıkta, ilimiz kuzeybatı istikametinde, Belediye sınırları içerisinde, TPAO tesisleri ile açılacak olan Adıyaman Kuzey Çevre Yolunun bitişiğinde 150 hektarlık alan üzerinde kurulan Bölge, 86 adet sanayi parseli ile 1. Derecede Kalkınmada Öncelikli Yöre, teşvik, imkân ve kolaylıklarıyla sanayicilerimizin hizmetine sunulmuştur.

Adıyaman Küçük Sanayi sitesi 1969 yılında kurulmuş 1987 yılında ihale edildikten sonra yapımına fiilen 30.4.1988 yılında başlanmış ve 2000 yılı içerisinde tamamlanarak hizmete açılmıştır. Toplam 350.000 m² alana sahip olan sitede 350 adet iş yeri bulunmaktadır.

Ancak Küçük Sanayi sitesinin ihtiyacı karşılayamaması nedeniyle 200 ek iş yeri 2001 yatırım programına alınarak inşaatına başlanmıştır.

Besni Organize Sanayi Bölgesi

2005 yılında 120 hektarlık alana kurulmaya başlayan ve her geçen gün yatırımcısını artıran Besni OSB şu an için 12 işletmeye ev sahipliği yapıyor.

Besni Küçük Sanayi sitesi

Besni'nin Kayaardı mevkiinde 06.12.1993 tarihinde ihale edilen sitenin inşaatına Nisan 1994 yılında başlanılmıştır. Besni Küçük Sanayi Sitesi % 85 sanayi ve Ticaret Bakanlığı kredi desteği ile yürütülmektedir. Tamamlandığında 278 iş yerinin bulunacağı sitenin inşaatı % 30 oranında tamamlanmış olup, faaliyete geçtiğinde 1500 kişi istihdam edilecektir.

Gölbaşı Küçük Sanayi sitesi

22 Kasım 1989 yılında kurulan küçük sanayi sitesinin inşaatı Gaziantep yolu üzerinde belediye imar planı içerisinde 30 dönüm üzerinde devam etmektedir. K.S.S 100 iş yeri kapasiteli %70 sanayi ve Ticaret Bakanlığı Kredi desteğine sahiptir. Site tamamlandığında küçük esnaf ve zanaatkar daha sağlıklı ortamlarda daha iyi hizmet verme imkânına kavuşacaktır.

Kahta Organize Sanayi Bölgesi

Kahta Organize Sanayi Bölgesi, 2007 yılında kurulmuştur. Bu sanayi bölgesi, Adıyaman iline bağlı Kahta ilçesinde yer almaktadır ve sanayi yatırımlarını teşvik etmek amacıyla oluşturulmuştur. Kahta OSB, çeşitli sektörlerdeki işletmelere ev sahipliği yaparak bölgenin ekonomik kalkınmasına katkıda bulunmayı hedeflemektedir.[55]

Öz Kahta Küçük Sanayi Sitesi

Kahta Küçük Sanayi Sitesi 27.09.1996 yılında kurulmuş olup, proje çalışmaları tamamlanmıştır. 2001 yılı revize yatırım programına alınması için girişimler devam etmektedir.

Ticaret

Güneydoğu Anadolu Bölgesinin diğer illeri gibi Adıyaman'da da iç ticaret ağırlıklı olarak tarıma dayanmaktadır. Mevcut sanayi yapısında tarımsal kaynak potansiyeline bağlı olarak gelişme göstermiştir.

Temel gıda maddelerinin büyük çoğunluğu ile dayanıklı tüketim mallarının hemen, hemen tamamı başta Gaziantep ve Adana illeri olmak üzere diğer merkezlerden temin edilmektedir.

El sanatlarına yönelik olarak kilim, sava ve el dokuma halıları üretilmekte ve çevre illerle birlikte diğer illere gönderilmektedir. Bunların dışında tarım ürünleri yanında tekstil sektöründe üretimi gerçekleştirilen iplik de diğer illere gönderilmektedir.

Tarım ürünleri içerisinde buğday, arpa, nohut, mercimek, pamuk, tütün, fıstık ve üzüm gibi ürünler özellikle komşu illere gönderilmektedir.

Büyük yatırım ve sermaye gerektirmeden yapılan el sanatlarına yönelik ürünlerin pazarlanması, ticari hayata canlılık kazandırmakla birlikte bu sanatların gelişimine de katkıda bulunmaktadır.

Ticari ve ekonomik hayatı meydana getiren kuruluşlar olarak; Ticaret ve Sanayi Odaları, Ticaret Borsaları, Meslek Odaları ile Esnaf ve Sanatkarlar Odaları bulunmaktadır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

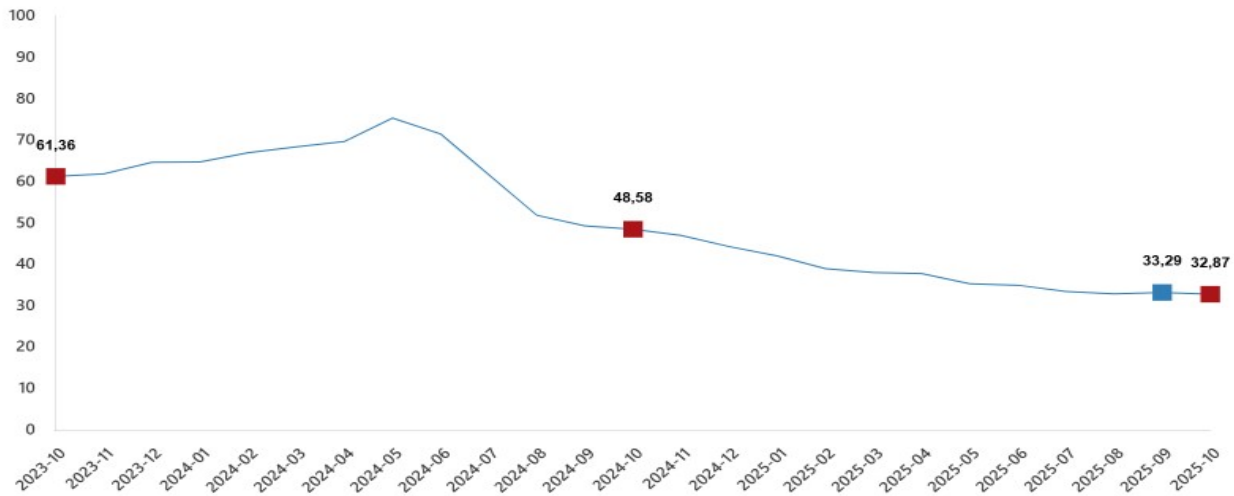
Mevcut Ekonomik Koşullar

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,55 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %28,63 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %32,87 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %37,15 artış olarak gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2025

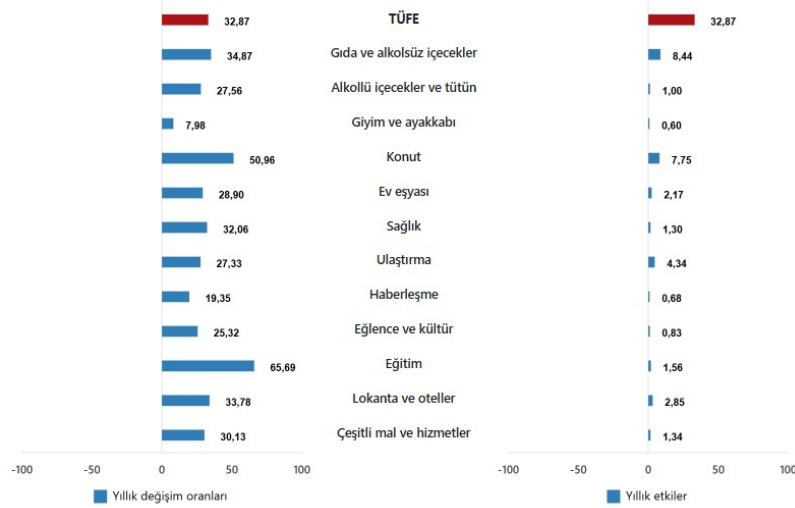
	Ekim 2025	Ekim 2024	Ekim 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,55	2,88	3,43
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	28,63	39,77	55,00
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	32,87	48,58	61,36
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	37,15	62,02	54,26

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2025



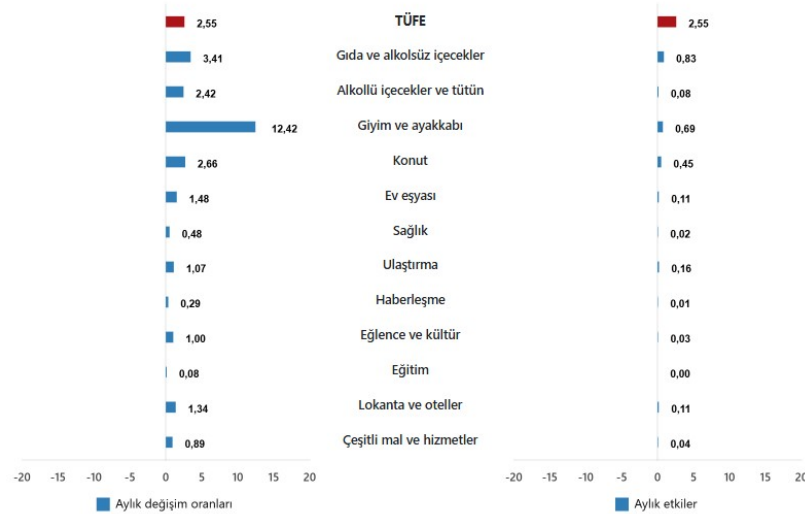
En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %34,87 artış, ulaşırmada %27,33 artış ve konutta %50,96 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların yıllık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %8,44, ulaşırmada %4,34 ve konutta %7,75 oldu.

TÜFE ana harcama gruplarının yıllık değişim oranları ve genel endeks değişimine etkileri(%), Ekim 2025



En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun aylık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %3,41 artış, ulaşırmada %1,07 artış ve konutta %2,66 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların aylık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,83, ulaşırmada %0,16 ve konutta %0,45 oldu.

TÜFE ana harcama gruplarının aylık değişim oranları ve genel endeks değişimine etkileri(%), Ekim 2025



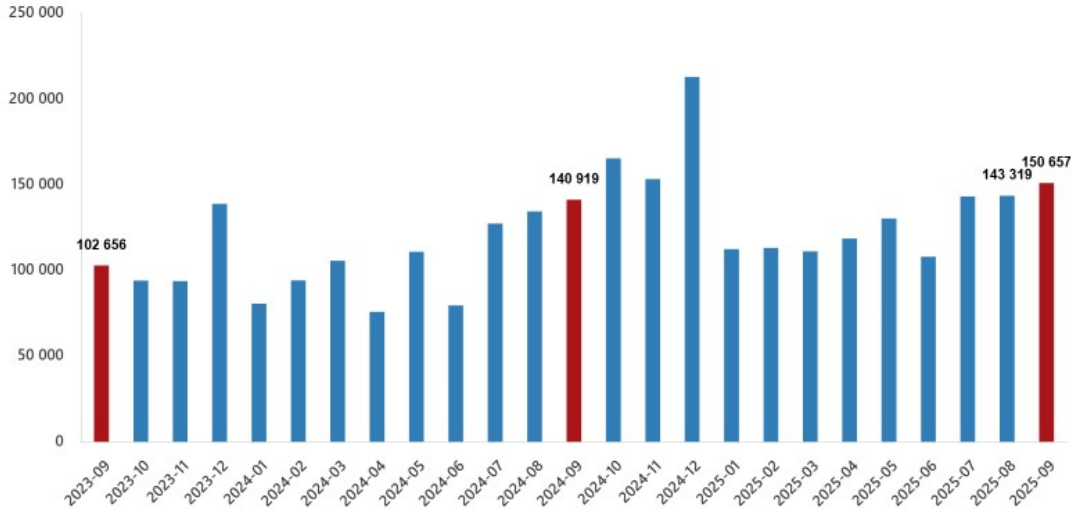
Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2025 yılı Ekim ayı itibarıyla, 18 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 7 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 118 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti.

Türkiye Geneline Konut Satışları

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150 bin 657 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 119 ile İstanbul, 13 bin 417 ile Ankara ve 8 bin 544 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 70 ile Ardahan, 117 ile Bayburt ve 142 ile Tunceli olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Eylül 2025

(Adet)



Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1 milyon 128 bin 727 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Eylül 2025

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	150 657	140 919	6,9	1 128 727	947 236	19,2
İpotekli satış	21 266	15 825	34,4	162 493	92 310	76,0
Diğer satış	129 391	125 094	3,4	966 234	854 926	13,0
Satış durumuna göre toplam satış	150 657	140 919	6,9	1 128 727	947 236	19,2
İlk el satış	47 117	44 858	5,0	342 641	300 879	13,9
İkinci el satış	103 540	96 061	7,8	786 086	646 357	21,6

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,4 oranında artarak 21 bin 266 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %76,0 oranında artarak 162 bin 493 oldu.

Eylül ayında 4 bin 978; Ocak-Eylül döneminde ise 38 bin 571 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,4 oranında artarak 129 bin 391 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 966 bin 234 oldu.

Bölgedeki Deprem Öncesi Durum

2022 yılı itibarıyla deprem bölgesinden etkilenen 11 ilin toplam nüfusu, Türkiye nüfusunun yüzde 16,4'üne tekabül etmektedir. Deprem bölgesinde 3.029.422 hane halkı bulunmakta olup ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,5 kişidir. Türkiye'nin ortalama hanehalkı büyüklüğünün aynı dönemde 3,2 kişi olduğu dikkate alındığında bölgedeki illerde hanede yaşayan kişi sayısı Türkiye ortalamasının üzerindedir. Türkiye'nin toplam konut stokunun yüzde 14,05'lik bölümü deprem bölgesindeki 11 ilde bulunmaktadır. Depremden etkilenen illerde mevcut konut stoku aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Depremden Etkilenen İllerde Konut Sayısı (2021)

İl	Konut Sayısı
Adana	972.561
Adıyaman	216.744
Diyarbakır	563.295
Elazığ	292.406
Gaziantep	893.558
Hatay	847.380
Kahramanmaraş	481.362
Kilis	74.976
Malatya	345.536
Osmaniye	243.436
Şanlıurfa	718.063
Bölge Toplamı	5.649.317
Türkiye	40.200.000

Kaynak: TÜİK, UAVT, MAKS. 2021

Nüfus ve Konut Sayımına göre ülkemizde hanehalkının yüzde 60,7'si oturduğu konutun sahibiyken; yüzde 27,6'sı oturduğu konutta kiracıdır. Lojmanda oturan hanehalkının oranı yüzde 0,9 ve oturduğu konutun sahibi olmayan fakat kira da ödemeyen hanehalkı oranı yüzde 8,4'tür. Konuttaki mülkiyet durumu açısından deprem bölgesindeki illerin görünümü ise aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Depremın Yol Açtığı Hasar

ÇŞİDB tarafından yürütülen hasar tespit çalışması sonucuna göre acil yıkılacak, yıkık veya ağır hasarlı kategorilerine giren toplam konut sayısı 518.009 olarak belirlenmiştir. Orta hasarlı konut sayısı 131.577 ve az hasarlı konut sayısı 1.279.727 olarak tahmin edilmiştir. Bu veriler ışığında deprem sonrasında 2.273.551 kişi doğrudan barınma sorunuyla karşı karşıya kalmıştır. Depremlerin devam eden etkisi ve deprem bölgesindeki koşullar barınma sorununu derinleştirmektedir.

İl Bazında Hasar Tespit Raporu (6 Mart 2023)

İl	Toplam Acil+Ağır+Yıkık Konut Sayısı	Orta Hasarlı Konut Sayısı	Az Hasarlı Konut Sayısı
Adana	2.952	11.768	71.072
Adıyaman	56.256	18.715	72.729
Diyarbakır	8.602	11.209	113.223
Elazığ	10.156	1.522	31.151
Gaziantep	29.155	20.251	236.497
Kahramanmaraş	99.326	17.887	161.137
Malatya	71.519	12.801	107.765
Hatay	215.255	25.957	189.317
Kilis	2.514	1.303	27.969
Osmaniye	16.111	4.122	69.466
Şanlıurfa	6.163	6.041	199.401
Bölge Toplamı	518.009	131.577	1.279.727

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump 'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır. ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur. ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur. Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da müteakiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür.¹ Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü. Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi

olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz.

İnşaat ve gayrimenkul sektörünün bileşenlerinin makroekonomik konjonktürden etkilenmesi kaçınılmazdır. Zaten ilgili sektörlerin genel ekonomik konjonktürle ilgili korelasyonları da yüksektir. Geçtiğimiz 25 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. 2025 yılı da benzer bir sürecin yaşanması olasıdır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır.

(Kaynak ve Yasal Uyarı; Adıyaman (il) - Vikipedi (wikipedia.org), Tüketici Fiyat Endeksi, Şubat 2025, TÜİK, GYODER: Gösterge 2024/3 - Kamuya açık kaynaklardan elde edilen bilgiler kullanılmak suretiyle, sadece bilgilendirme amacıyla bu bölümdeki bilgiler hazırlanmıştır ve hiçbir şekilde finansal enstrümanların alım veya satımı konusunda tavsiye veya finansal danışmanlık hizmeti sağlanması olarak yorumlanmamalıdır. Bu bölümde yer verilen görüş ve değerlendirmeler, hiçbir şekilde Kurumumuzun yaklaşımını yansıtmamakta olup, bilgileri yayınlayan uzmanların kişisel görüş ve değerlendirmeleridir.)

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu değerini olumsuz yönde etkileyen faktör bulunmamaktadır.

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

- Değerlemeye konu taşınmaz için, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü web sitesinden temin edilen tapu kayıt örneği incelenmiştir.
- Adıyaman Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 3754 ada 1 parsel; 1/1.000 ölçekli 14.06.2019 Plan Onay Tarihli Adıyaman (Merkez) Revizyon Uygulama İmar Planında; Konut Alanı sınırlarında kalmakta olup E:1,10 Yençok: 9 kat yapılaşma haklarına sahip olup tek başına yapılaşma müsait olduğu ve imara açık olduğu öğrenilmiştir. Parselin Konukoğlu caddesinden 7m. Komşu parselden 7m. Çekme mesafesi ve 3071 sokaktan 11m çekme mesafesi bulunduğu öğrenilmiştir.

- Adıyaman Belediyesi tarafından verilen, 14.03.2025 tarih 248 numaralı A-B1-B2-B3-B4-C bloklar için alınmış toplam 28.320,73 m² inşaat alanlı betonarme yapılar için Yeni Yapı Ruhsatı olduğu tespit edilmiştir.
- Adıyaman Belediyesi Arşiv Servisinde yapılan incelemeler neticesinde, taşınmaza ait onaylı mimari projesi baz alınmıştır.

4.5- Gayrimenkulün Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu, Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Altınşehir Mahallesi, 3754 ada, 1 parselde “Arsa” vasfı ile kayıtlı taşınmaz üzerinde inşai faaliyetlerin devam ettiği, projesinde belirtilen B4 blok %55 seviyesinde kaba inşaatının tamamlandığı boru ferşi ve sıva işlemlerine tamamlandığı tespit edilmiştir. B3 bloğun kaba inşaatının tamamlandığı %52 inşaat seviyesinde olduğu, B2 bloğun kaba inşaatının tamamlandığı %51 inşaat seviyesinde olduğu, B1 bloğun ise %37 inşaat seviyesinde olduğu tespit edilmiştir. C blok temel dökümü tamamlanmış olup % 6, A blok temel dökümü ve bodrum kat inşai işlemleri tamamlanmış olup % 12 inşaat seviyesinde olduğu hesap edilmiştir.

Belirlenen inşaat seviyeleri üzerinden taşınmazlara değer takdir edilmiştir.

4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde henüz inşaatı tamamlanmış yapı olmaması sebebi ile arsa nitelikli olarak değerlendirilmiştir. Bu nedenle teknik özellikleri bulunmamaktadır.

4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Taşınmazın konumu itibari gelişmekte olan bölgede konumda yer alması
- ▲ Yapı Ruhsatı Belgesinin olması.
- ▲ Ulaşımın kolay olması,
- ▲ Belediye altyapı hizmetlerinden tamamen istifade etmesi.

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ✔ Belirli bir alıcı kesimine hitap ediyor olması.
- ✔ Mevcut gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.
- ✔ 1. Derece deprem bölgesinde yer alması

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, “**emsal karşılaştırma, maliyet yaklaşımı ve proje geliştirme yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır.

Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa ve konut emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.
- **Maliyet yaklaşımının** uygulanmasında parsel üzerinde yer alan inşaat seviyeli taşınmazın tamamlanma oranı dikkate alınarak Çevre, Şehircilik ve İklim bakanlığınca 31 Ocak 2025 tarihinde belirtilmiş yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosu dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.
- **Proje Geliştirme Yöntemi** kapsamında bölgeden elde edilen konut m² birim fiyatları dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik taşınmazın piyasa m² bedelleri tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmaza benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkullerin piyasa m² birim fiyat araştırılmıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.

- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilcek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmaz için verilen değerler, taşınmaza ait olan yapı ruhsat belgesinde belirtilen alan dikkate alınarak yapılmıştır. İlgili belgelerdeki her hangi bir değişiklikte değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.9.- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz 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 gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.10.-Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemi, Maliyet Yaklaşımı Oluşumları Yöntemi ve (Kat Karşılığı) Proje Geliştirme Yöntemi” kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Değerleme konusu taşınmazın Arsa değerine ulaşmak için Proje Geliştirme Yönteminde kullanılmak üzere mukayese edilebilecek satılık daire vasfındaki bağımsız bölümlere ait gayrimenkul verilerine ulaşılması,
- Bölgede müteahhitlerin kat karşılığı taahhüt sözleşmeleri ile arsa satışlarının mümkün olması
- Bölgenin sürekli gelişim gösteren tercih gören bölge olması dolayısı ile yeni inşa edilmiş ve edilmekte olan yapıların varlığı,
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emsal teşkil edebilecek nitelikte satışa konu arsaların olması sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi ile arsa değerine ulaşabilmek için yasaların izin verdiği yapılaşma şartı dikkate alınarak, kabullere göre proje geliştirme yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Parsel üzerinde inşası devam etmekte olan yapılar mevcuttur.

4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Analizi

Raporun 4.8. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, taşınmazın bulunduğu bölgede benzer kullanım fonksiyonuna sahip yapıların satış değerleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılmıştır.

ARSA EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Taşınmaza yakın bölgede, 3748 ada 3 parselde konumlu 3.208,05 m ² alanlı 5 kata imarlı konut alanı olduğu beyan edilen arsanın 54.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık imkânı mevcuttur. Emsal yüzölçümü dikkate alındığında m ² birim değeri yüksektir. Pazarlıklı Arsa Birim Değeri: 54.500.000 TL / 3.208,05 m ² x 0,90 (Pazarlık payı) x 0,90 (yüz ölçüm şerefiyesi) = 13.761 TL/m ² . İlan nisan ayından beri yayında olup satış işlemi gerçekleşmemiştir.	13.761TL/m ²	Hak Ev Gayrimenk ul 0507 576 66 16
EMSAL/2	Taşınmaza yakın bölgede, 1855 ada 17 parselde konumlu 1.224 m ² alanlı 5 kata imarlı konut+ticaret alanlı olduğu beyan edilen arsanın 31.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık imkânı mevcuttur. Emsal imar durumu ve yüzölçümü dikkate alındığında m ² birim değeri yüksektir. Pazarlıklı Arsa Birim Değeri: (31.000.000 TL X 0,90 (Pazarlık payı) / 1.224 m ²) x 0,70 (imar durumu ve yüz ölçüm şerefiyesi) = 16.145,83 TL/m ²	15.699,74 - TL/m ²	Sahibinden 0533 330 08 01
EMSAL/3	Taşınmazın bulunduğu bölgede inşai faaliyetler gösteren müteahhit firma yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın konumlu olduğu bölgede yüksek kata imarlı konut alanlı arsaların 12.000-16.000 TL/m ² birim değerler arasında değişkenlik gösterdiği, yola yakın yada ticari imarlı olmaları durumunda ise 15.000-18.000 TL/m ² birim değerler arasında satışa sunulduğu tarafımıza beyan edilmiştir.	14.000.-TL/m ²	Bölge Müteahhiti -

Bölge yapılan emsal araştırmaları neticesinde bölgede mevcut boş arsaların genellikle konut+ticaret 5 kata imarlı olduğu, yüzölçümlerinin daha küçük olduğu gözlemlenmiştir. Konu taşınmazın ise konumu, yollara cephesi, yaya trafiği, imar durumu, yüz ölçümü gibi faktörler göz önünde bulundurulunca yaklaşık 14.000 TL/m² birim değer uygun görülmüştür.

Piyasa Değeri Yaklaşımı Analizi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)
Arsa Bedeli = 19.627,81 m² x 14.000 TLm² = 274.789.340.-TL ~ 275.000.000-TL

4.13- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsanın Proje Değeri**KONUT –EMSALLERİ**

PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Taşınmaz ile aynı civarda yeni bina 9 katlı yapının 8. Katında konumlu 5+1, 215 m2 alanlı olduğu beyan edilen taşınmazın 7.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Beyan edilen satış değeri çok yüksektir. Pazarlıklı mesken m2 birim değeri: 7.750.000 TL / 215 m2 x 0,90 (Pazarlık payı) = 35.769 TL/m2	32.441.-TL/m ²	Adıyaman Realty World 0505 222 20 90
EMSAL/2	Taşınmaz ile aynı civarda yeni bina 8 katlı yapının 4. Katında konumlu 4+1, 200 m2 alanlı olduğu beyan edilen 180 m2 alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 6.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıklı mesken m2 birim değeri: 6.500.000 TL / 180 m2 x 0,90 (Pazarlık payı) = 32.500 TL/m2	32.500.-TL/m ²	Sahibinden 0532 513 75 24
EMSAL/3	Taşınmaz ile aynı civarda henüz inşaat aşamasında 7 katlı yapının 3. Katında konumlu 4+1, 180 m2 alanlı olduğu beyan edilen taşınmazın 6.900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz deprem sonrası inşa edilmiştir. Pazarlıklı mesken m2 birim değeri: 6.900.000 TL / 180 m2 x 0,90 (Pazarlık payı) = 37.636 TL/m2	34.500.-TL/m ²	Sahibinden 0536 776 13 31
EMSAL/4	Taşınmaz ile aynı civarda 1 yıllık 8 katlı yapının 5. Katında konumlu 3+1, 140 m2 alanlı olduğu beyan edilen 120 m2 alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 4.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıklı mesken m2 birim değeri: 4.000.000 TL / 120 m2 x 0,95 (Pazarlık payı) = 31.667.-TL/m2	31.667.-TL/m ²	İN World Gayrimenkul 0546 227 18 18

Taşınmazların bulunduğu bölge genellikle konut/meskun yerleşim bölgesi olarak tercih edilen bir konumdur. Yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanı ve konumu dikkate alınarak proje geliştirilmiş ve bölge emsallerinden elde edilen m² birim fiyatları dikkate alınarak arsa bedeline ulaşılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin düşük olduğu bir bölgedir. Taşınmaza emsal sayılabilecek, yakın çevrede yer alan deprem sonrası inşa edilmiş bina m² birim değerlerinin konum ve yaya trafiği hareketliliği itibari mesken kullanım birim değeri için taşınmazların kat, kattaki konum, cephe, oda sayısı, site içi sosyal donatılar dikkate alınarak 31.667 ile 34.500.-TL'ye kadar satış çıktığı bilgisi edinilmiştir.

PARSEL ÜZERİNDE GELİŞTİRİLEN PROJEYE İLİŞKİN YAPILAN KABULLER

- Adıyaman Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde Adıyaman Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 3754 ada 1 parsel; 1/1.000 ölçekli 14.06.2019 Plan Onay Tarihli Adıyaman (Merkez) Revizyon Uygulama İmar Planında; Konut Alanı sınırlarında kalmakta olup E:1,10 Yençok: 9 kat yapılaşma haklarına sahip olup tek başına yapılaşma müsait olduğu ve imara açık olduğu öğrenilmiştir. Parselin Konukoğlu caddesinden 7 metre, Komşu parselden 7 metre Çekme mesafesi ve 3071 sokaktan 11 metre çekme mesafesi bulunduğu öğrenilmiştir.
- Adıyaman Belediyesi tarafından verilen, yapı ruhsatlarında belirtilen toplam taban alan 3533,55 m² ve toplam 28.320,73 m² yapı inşaat alanı ve 162 bağımsız birim esas alınmıştır.
- Adıyaman Belediyesi Arşiv Servisinde yapılan incelemeler neticesinde, taşınmaza ait onaylı mimari projesi incelenmiştir.
- Yapılan projeksiyon da hali hazırdaki gayrimenkul piyasasındaki durgunluk nedeni ile makul piyasa şartlarında finansmana erişim maliyetinin % 10 olacağı varsayılmıştır.
- Bölgede 2+1, 3+1, 4+1 kullanımda satışa sunulmuş deprem sonrası inşa edilmiş yeni yapılarda konumlu mesken değerleri emsallerde dikkate alınmış olup; 32.000 - 34.500.- TL/m² arasında birim değerlere ulaşılmıştır. Konu taşınmaz projelendirmesi tarafımızca hazırlanan projeksiyonda mesken birim değeri 34.500 TL/m² olarak seçilmiştir.
- Müteahhitlerin bölgede yaklaşık % 40 oranında kat karşılığı çalıştığı göz önünde tutulmuştur.
- Bina inşaat maliyeti, yapının özellik arz etmemesi nedeniyle; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında 4/A Yapı Grubu 21.500 TL/m² üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Söz konusu Parsel Üzerinde İmar Koşullarına Uygun Olarak İnşa Edilebilecek Proje;

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU				
Kat Karşılığı	40%	Yapı Birim Maliyeti	Daire Detayları	
Arsa Alanı	19627,81			
TAKS	0,18	21.500,00 TL	Alanı	Adedi
KAKS	1,1	Proje Maliyeti	153,27	162
Emsal Alanı	21590,59	608.892.773,59 TL	m2 birim Fiyatı	32.500,00 TL
Satılabilir Alan	24829,18		Daire Toplam Değeri	
Ruhsat Alanı	28320,59		806.948.338,63 TL	
Toplam ciro		806.948.338,63 TL	Dükkan (Ticari)	
Arsa Sahibine Düşen Değeri		322.779.335,45 TL	Alanı	Adedi
Proje Süresi		18	İşyeri Toplam Değeri	
Proje Riski	5%	16.138.966,77 TL	0,00 TL	
Finansman Maliyeti	10%	32.277.933,55 TL	Dükkan Var mı?	
Arsa Değeri		274.362.435,13 TL		
Arsa m2 Birim Fiyatı		13.978,25 TL		

Proje Geliştirme Yöntemi Yöntemine Göre Taşınmazın Değer Takdiri

Arsa Bedeli = 19.627,81 m² x 13.978,00 TL/m² = 274.357.528.-TL ~ 275.000.000.-TL

4.14- Maliyet Yaklaşımı Analizi

Parsel üzerinde 04.12.2025 tarihinden yapılan saha incelemesinde B4 blok %55 seviyesinde kaba inşaatının tamamlandığı boru ferşi ve sıva işlemlerine tamamlandığı tespit edilmiştir. B3 bloğun kaba inşaatının tamamlandığı %52 inşaat seviyesinde olduğu, B2 bloğun kaba inşaatının tamamlandığı %51 inşaat seviyesinde olduğu, B1 bloğun ise %37 inşaat seviyesinde olduğu tespit edilmiştir. C blok temel dökümü tamamlanmış olup % 6, A blok temel dökümü ve bodrum kat inşai işlemleri tamamlanmış olup % 12 inşaat seviyesinde olduğu hesap edilmiştir. Hesaplama tabloları ekler bölümünde yer almaktadır.

B4 blok projesinden ve yapı ruhsatından yapılan incelemede konu taşınmazın toplam ruhsat alanı 4.975,23 m² dir. Taşınmaz için yapı belirlenen 4-A yapı sınıfı birim maliyet değeri dikkate alınmıştır.

B-4 Blok Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazın Yapı Değeri

Bina Bedeli = $4.975,23 \text{ m}^2 \times 21.500 \text{ TLm}^2 \times 0,55 = 58.832.094,75\text{TL} \sim \mathbf{58.832.000.-TL}$

B3 blok projesinden ve yapı ruhsatından yapılan incelemede konu taşınmazın toplam ruhsat alanı $4.975,23 \text{ m}^2$ dir. Taşınmaz için yapı belirlenen 4-A yapı sınıfı birim maliyet değeri dikkate alınmıştır.

B-3 Blok Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazın Yapı Değeri

Bina Bedeli = $4.975,23 \text{ m}^2 \times 21.500 \text{ TLm}^2 \times 0,52 = 55.623.071,4.-\text{TL} \sim \mathbf{55.623.000.-TL}$

B2 blok projesinden ve yapı ruhsatından yapılan incelemede konu taşınmazın toplam inşaat alanı $5.603,93\text{m}^2$ dir. Taşınmaz için yapı belirlenen 4-A yapı sınıfı birim maliyet değeri dikkate alınmıştır.

B-2 Blok Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazın Yapı Değeri

Bina Bedeli = $5.603,93 \text{ m}^2 \times 21.500 \text{ TLm}^2 \times 0,51 = 61.447.092,45-\text{TL} \sim \mathbf{61.447.000.-TL}$

B1 blok projesinden ve yapı ruhsatından yapılan incelemede konu taşınmazın toplam inşaat alanı $5.603,93\text{m}^2$ dir. Taşınmaz için yapı belirlenen 4-A yapı sınıfı birim maliyet değeri dikkate alınmıştır.

B-1 Blok Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazın Yapı Değeri

Bina Bedeli = $5.603,93 \text{ m}^2 \times 21.500 \text{ TLm}^2 \times 0,37 = 44.579.263,15 -\text{TL} \sim \mathbf{44.580.000.-TL}$

A blok projesinden ve yapı ruhsatından yapılan incelemede konu taşınmazın toplam inşaat alanı $4.143,79 \text{ m}^2$ dir. Taşınmaz için yapı belirlenen 4-A yapı sınıfı birim maliyet değeri dikkate alınmıştır.

A Blok Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazın Yapı Değeri

Bina Bedeli = $4.143,79 \text{ m}^2 \times 21.500 \text{ TLm}^2 \times 0,12 = 10.690.978,20 -\text{TL} \sim \mathbf{10.691.000.-TL}$

C blok projesinden ve yapı ruhsatından yapılan incelemede konu taşınmazın toplam inşaat alanı 3.018,62 m² dir. Taşınmaz için yapı belirlenen 4-A yapı sınıfı birim maliyet değeri dikkate alınmıştır.

C Blok Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazın Yapı Değeri
Bina Bedeli = 3.018,62 m² x 21.500 TLm² x 0,06 = 3.894.019,8 -TL ~ 3.894.000.-TL

Yapılan inceleme araştırmalar ve projeksiyonlar neticesinde arsa değeri tespit edilen 275.000.000.-TL değer seçilmiştir.

Arsa Maliyeti Değeri (Emsal Karşılaştırma)	275.000.000,00.-TL
B-4 Blok Natamam Yapı Değeri	58.832.000,00.-TL
B-3 Blok Natamam Yapı Değeri	55.623.000,00.-TL
B-2 Blok Natamam Yapı Değeri	61.447.000,00.-TL
B-1 Blok Natamam Yapı Değeri	44.580.000,00.-TL
A Blok Natamam Yapı Değeri	10.691.000,00.-TL
C Blok Natamam Yapı Değeri	3.894.000,00.-TL
Toplam Oluşan Maliyet Değeri	510.067.000,00.-TL

4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Resmi Kurumlarda yapılan incelemede, temin edilen resmi belgeler ve tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgelere göre, herhangi bir hukuki kısıtlaması bulunmamaktadır.

4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede söz konusu gayrimenkulün mevcut kullanım durumu dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin “Mesken” birim olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz parseli üzerinde yapımı devam eden toplu konut projesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde devam eden projenin tamamı için değerlendirme yapılmış olup bölünmüş ve müşterek kısımlar analizi yapılmamıştır

4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırma sonucu Kat karşılığı oranının % 40-50 civarında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın arsa payı değerinin tespitine yönelik yapılan kat karşılığı proje geliştirme yaklaşımında Kat karşılığı oranı %40 kabul edilerek değerlendirme yapılmıştır.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Bölgede yapılaşma tamamlanmış olup, arsa emsallerinin az olmasından kaynaklı kısmen yakın bölgede bulunan emsal arsalarda gerekli düzeltmeler yapılarak, Emsal Karşılaştırma Yönteminde kullanılmıştır
- Değerlemeye konu taşınmaz parselin, çevresinde satılık arsa emsallerinin kısıtlı olmasından bilgi amaçlı ve arsa değeri tespitinde daha etkin bir değere ulaşmak amacıyla mevcut imar durumu itibarıyla Proje Geliştirme (kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemi kullanılmış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmiştir.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkul günümüz piyasa koşullarında KDV hariç arsa değeri hesap edilmiştir.
- Parsel üzerinde yapımı devam eden toplu konut projesi yer almaktadır. B4 blok %55 seviyesinde kaba inşaatının tamamlandığı boru ferşi ve sıva işlemlerine tamamlandığı tespit edilmiştir. B3 bloğun kaba inşaatının tamamlandığı %52 inşaat seviyesinde olduğu, B2 bloğun kaba inşaatının tamamlandığı %51 inşaat seviyesinde olduğu, B1 bloğun ise %37 inşaat seviyesinde olduğu tespit edilmiştir. C blok temel dökümü tamamlanmış olup

% 6, A blok temel dökümü ve bodrum kat inşai işlemleri tamamlanmış olup % 12 inşaat seviyesinde olduğu hali hazırdaki inşaat seviyesine göre Yapı Maliyeti hesaplanmıştır.

- Taşınmaz değeri hesaplamalarında Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemi, Maliyet Yaklaşımı Oluşumları Yöntemi ve (Kat Karşılığı) Proje Geliştirme Yöntemi” kullanılarak sonuca ulaşılmıştır. Netice itibari ile Maliyet Yaklaşımı kullanılarak nihai değer takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ		
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre	Proje Geliştirme Yöntemi (Kat Karşılığı Yöntemi)	Arsa Değer Takdiri
275.000.000.-TL	275.000.000.-TL	275.000.000.-TL

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (KDV HARIÇ)		
Arsa Değeri	Mevcut Yapı Değeri	Toplam Arsa+Yapı Değeri
275.000.000.-TL	235.067.000,00.-TL	510.067.000.-TL

Tamamlanması Halinde Yapı Değeri
Bina Bedeli = 28.320,59 m² x 21.500 TLm² = 608.892.685,00.-TL ~ 610.000.000,00.-TL

Tamamlanması Halinde Bilgi Amaçlı Değeri		
Arsa Değeri	Tamamlanması Halinde Yapı Değeri	Tamamlanması Halinde Bugünkü Toplam Değer
275.000.000.-TL	610.000.000.-TL	885.000.000.-TL

** Değerleme tarihi itibariyle kat irtifakı tesis edilmemiş olup, ilgisince işlemlerin başlatıldığı bilgisi edinilmiştir. Tarafımıza talep ilgisince iletilmiş mimari projelerde gösterilmiş bağımsız bölümlerin, bağımsız bölüm bazında takdir edilen değerler ayrıca rapor ekinde sunulmuştur.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

5.3- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan parsel üzerinde inşası tamamlanmış herhangi bir yapı yer almamakta olup inşa edilmesi planlanan yapıya ait proje ve ruhsat belgeleri ilgili makamlarca onaylanmıştır.

Söz konusu yasal belgeler ışığında konu blokların temel kazı işlemlerinin başladığı, bazı blokların grobeton dökme işlemlerinin yapıldığı gözlemlenmiştir, Konu faaliyetlerin devam etmesinde ise herhangi bir engel olmadığı, kanaatine varılmıştır.

5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş;

Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) "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."

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

22.r) (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Taşınmazın gayrimenkullerin piyasa satış değerinin tespiti amacıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 a fıkrasında yer alan "Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması" hükmüne binaen Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62,3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan

varlıkların yılsonu değerlerinin tespitine istinaden bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul yatırım portföyünde Sermaye Piyasası Mevzuatı 28/05/2013 tarihli 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.d maddesi uyarınca GYO portföyüne konu olabileceği kanaatindeyiz.

5.5- KDV Oranları

Gayrimenkulün değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir. “İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir.” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmazın maliki Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olduğundan, satışı halinde KDV'ye tabidir.

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.	
KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısmı İçin	20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısmı İçin *	10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *	10%

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

Tüm bu değerlendirmeler ve uyumlaştırma hesapları sonucunda, kıymet düşürücü/arttırıcı unsurlar dikkate alınmak suretiyle taşınmaza değer takdir edilmiştir. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

6.2- Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Yöntemi” ve “Proje Geliştirme Yöntemi” bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 19.01.2024 tarih, 2038 yevmiye numarası ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Altınşehir Mahallesi, 3 7 5 4 ada, 1 parselde kâin “Arsa” vasıflı taşınmazın değeri belirlenmiş olup, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış değeri takdir edilmiştir.

6.2.1- Satış Değeri Takdiri

AÇIKLAMA	Satış Değeri (TL)	Tamamlanması Halinde Bugünkü Değeri (TL)
3754 Ada 1 Parselde Yer Alan 19.627,81 m ² yüzölçümlü “ARSA” Vafında Olan Değerlemeye Konu Taşınmazın KDV Hariç Değeri;	510.067.000,00-TL	885.000.000,00-TL
	12.001.407,04-USD 11.327.270,71-EURO	20.823.235,44-USD 19.653.564,29-EURO
KDV(%10) Dâhil Satış Değeri;	561.073.700,00.-TL (BeşYüzAltmışBirMilyonYetmişÜç BinYediYüz.-TL)	973.500.000.-TL (DokuzYüzYetmişÜçMilyon BeşYüzBin.-TL)

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.10.12.2025

Cansu BEKÇİ
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407359

Gürkan GÜZEY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Denetmen)
SPK Lisans No:404676

Hansegül ÖZDOĞAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:403851

05.12.2025 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	42,3309	42,5006
EURO	49,3353	49,5330