



ZİRAAT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ALTINŞEHİR-3754 ADA 1 PARSEL
DEĞERLEME RAPORU
MERKEZ / ADIYAMAN
ZİRAAT GYO A.Ş.-2024/08-25.12.2024

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

Talebiniz doğrultusunda Adıyaman ili, Merkez ilçesi, Altınşehir Mahallesi, 3754 ada 1 parsel numaralı "Arsa" vasfında olan taşınmazın Pazar değerine yönelik **2024-ZİRAAT GYO A.Ş.-08** 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)
25.12.2024	265.000.000 TL (İkiyüzaltmışbeşmilyon TürkLirası) ~7.507.593 USD (Yedimilyonbeşyüzedibinbeşyüzdoksanüç Amerikan Doları)	291.500.000 TL (İkiyüzdoksanbirmilyonbeşyüzbin TürkLirası)

*KDV Oranı %10 olarak ele alınmıştır.

**24.12.2024 tarihi itibarıyla döviz kuru 35,2976 TL (Efektif satış kuru)

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

Raporun sözleşmede belirtilen değerleme 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	Altınşehir Mahallesi, 3754 ada 1 Parsel Merkez/Adıyaman
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Rapora konu ana gayrimenkul boş durumdadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Adıyaman ili, Merkez ilçesi, Altınşehir Mahallesi, 3754 ada 1 parsel Arsa vasıflı gayrimenkuldür.
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	Bu değerleme raporu, Adıyaman ili, Merkez ilçesi, Altınşehir Mahallesi, 3754 ada 1 parsel numaralı taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. <u>*Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</u>
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 “Konut Proje” olarak inşa edilmesi olacağı düşünülmektedir.
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2024
RAPOR TARİHİ	25.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	265.000.000 TL (İkiyüzaltmışbeşmilyon TürkLirası)
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	291.500.000 TL (İkiyüzdoksanbirmilyonbeşyüzbin TürkLirası)

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER.....	6
2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	8
3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	12
4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ	18
5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ	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.....	37
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, 11.10.2024 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 2024-ZİRAAT GYO A.Ş.-08 rapor numarası ile 25.12.2024 tarihinde düzenlenmiştir.

1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerleme raporu için, firmamızın değerleme uzmanları 17.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 25.10.2024 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

1.4.Rapor türü:

Tamamının mülkiyeti " Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" (1/1), adına kayıtlı olan; Adıyaman ili, Merkez ilçesi, Altınşehir Mahallesi, 3754 Ada 1 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 Abdullah Harun Aydın tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilmiştir.

1.6. Dayanak sözleşme:

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

1.7.Değerlemeyi yapan şirket bilgileri:

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 23.07.2009 tarih ve 7360 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 04.12.2009 tarihli Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde 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 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 : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.9.Müşteri talepleri kapsamı:

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

1.10.Müşteri tarafından getirilen sınırlamalar:

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin ilk olarak 22.12.2023 tarihinde şirketiniz adına ZRT-GYO-23-025 rapor numarası ile hazırlanmıştır. Raporu hazırlayan Abdullah Harun Aydın, Kontrol Eden Osman Nuri Doğan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Gülhan Doğan tarafından hazırlanmıştır. Rapor tarihinde parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup arsa değeri olarak KDV Hariç 228.000.000 TL takdir edilmiştir.

1.12. İşin Kapsamı:

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine niteliği yazılı gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına 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, 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

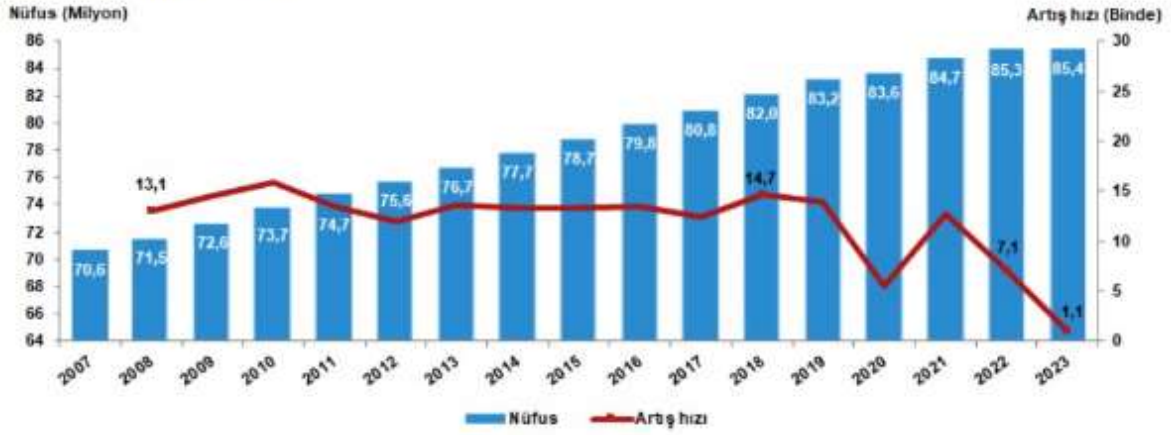
3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

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, değerleme konusu varlığın piyasa koşullarındaki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi eğilimlerini incelemek ve araştırmakla başlar. Bu araştırma uzmanının özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen faktörlerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerinin kurulmasına yardımcı olur. Ayrıca rakamsal bilgileri, piyasa şatları ve ipuçlarını sağlar.

3.1. Demografik Veriler:

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

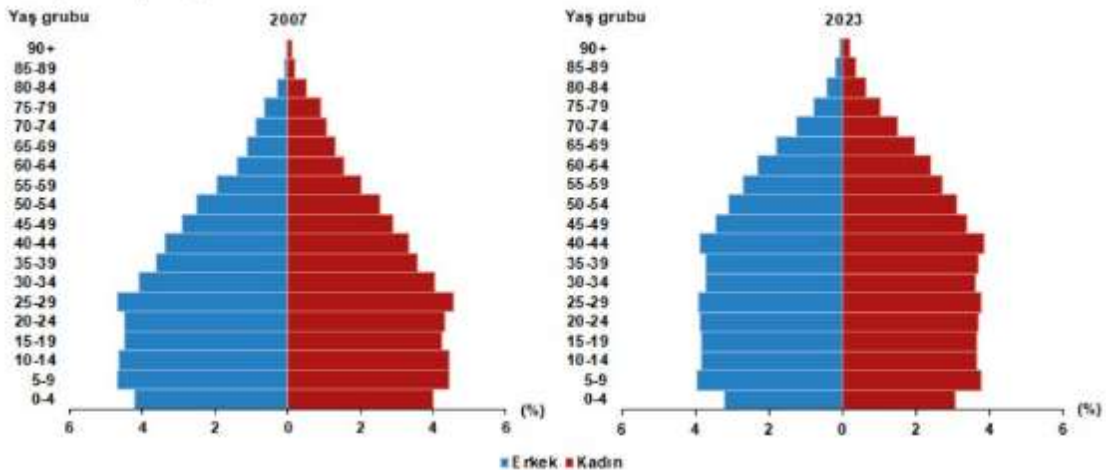
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023



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

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

Nüfus piramidi, 2007, 2023



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

Adıyaman İline Genel Bakış;

37° 43' 52" Kuzey ile 38° 28' 8" Doğu koordinatlarında yer alan Adıyaman ili Adıyaman ilinin merkezi olan şehirdir. Adıyaman ili, Kuzeyde yer alan son derece kıvrımlı Toros sıra dağları ile güneyde ise Gazi Antep ve Şanlı Urfa illerinin son derece düz alanları arasında yer alır. Tektonik intikal kuşağında bulunan Adıyaman ilinde, fazla kıvrımlara az ama geniş düzlüklere kuzey hariç çok rastlanır.

İlin yüzölçümü 7.337 km²'dir. İlde km²'ye 87 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 174'dür.) İlde yıllık nüfus % 0,48 oranında azalmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez i(% 1,25), Samsat (% -9,16) 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 9 İlçe, 23 belediye, bu belediyelerde 174 mahalle, ayrıca 453 köy bulunmaktadır. Adıyaman ili; Merkez, Besni, Çelikhan, Gerger, Gölbaşı, Kahta, Samsat, Sincik ve Tut olmak üzere toplam 9 ilçeden oluşmaktadır.

Adıyaman'ın bugünkü sanayi durumu; 5084 ve 5350 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile ilgili Yasaların yürürlüğe girmesiyle yatırım artışlarında ve istihdamda büyük artışlar olmuştur. Zamanında ve rasyonel kararlarla Türkiye genelinde gelen taleplerin değerlendirilmesi ve yatırma dönüşmesi bakımında il çok iyi bir performans göstermiştir. 100'ün üzerinde gelen taleplerin tamamı değerlendirilerek, öncelikli olarak en fazla istihdam, en yüksek katma değer yaratacak ve ileri teknoloji gerektiren sektörler öncelikli olarak değerlendirmeye alınarak arsa tahsis işlemleri yapılmış, tahsisi yapılan parseller üzerinde fabrikalar yapılarak birçoğu faaliyete geçmiştir. Genel olarak il ve ilçelerinde Sanayi Sicil Belgesi almış 558 tesis bulunmaktadır. Bu tesislerin tamamı fiili olarak üretim yapmaktadır. Sanayi yatırımları içerisinde tekstil sektörüne yapılan yatırımların yoğunluğu dikkati çekmektedir.

Adıyaman'ın ticaret yapısı; 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, savan 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.

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 ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %- 0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu.

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

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

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

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre 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 değerde 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 beklenmiyor.

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

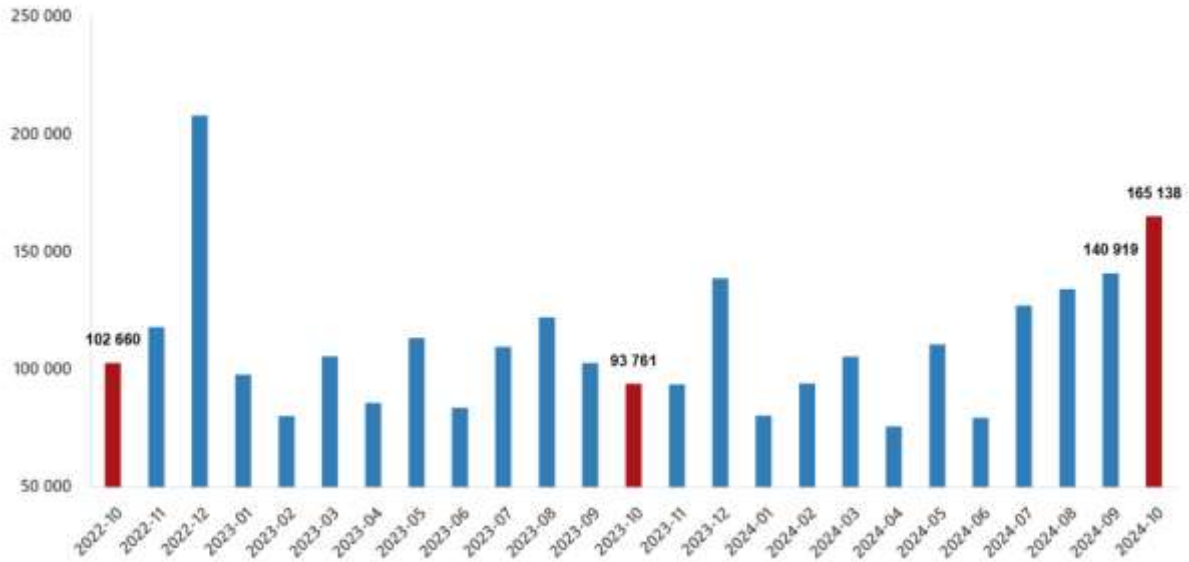
Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı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

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

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

Konut satışı, Ekim 2024

(Adet)



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

Konut satış sayısı, Ekim 2024

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

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

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

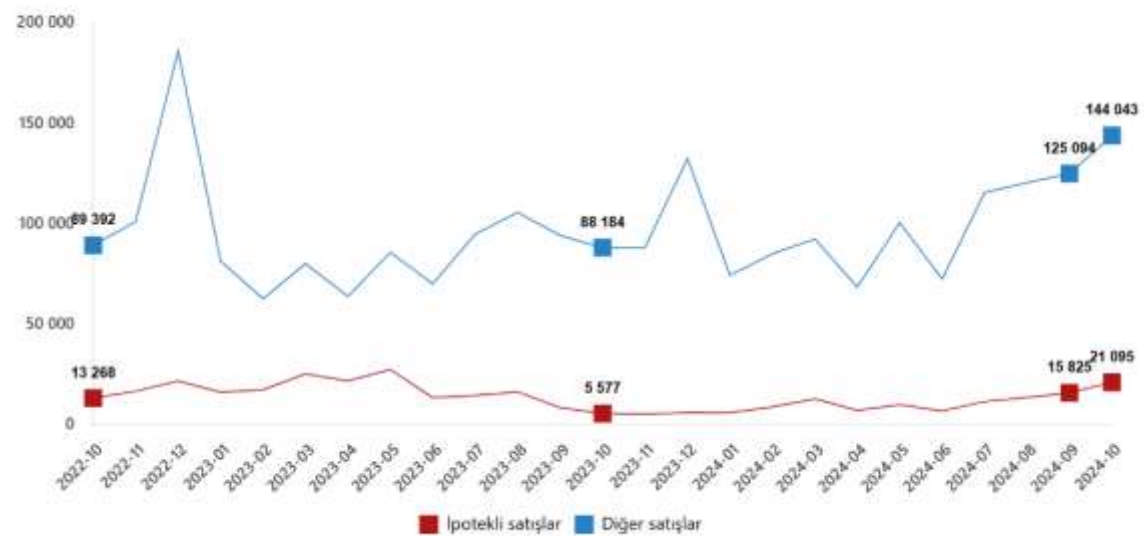
Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7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

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

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

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2024

(Adet)



Değerleme Konusu

Gayrimenkulün Mülkiyet ve İmar Bilgileri

BÖLÜM-4

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

İli	Adıyaman
İlçesi	Merkez
Mahallesi	Altınşehir
Köyü	-
Sokak	-
Mevki	-
Ada No	3754
Parsel No	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Bağımsız Bölüm No	-
Arsa pay/payda	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	-
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	19.627,81 m ²
Malik / Hissesi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

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.

WEPTAPU sistemden 25.12.2024 tarihinde alınmış tapu kaydına göre;

Beyanlar Hanesi:

- Beyanlar Hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesi:

- Şerhler Hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

İrtifak Hanesi:

- İrtifak Hakları Hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Taşınmazın değerini etkileyen bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Tarafımıza gönderilen TAKBİS belgesine göre, taşınmaz son 19.01.2024 tarihinde alım satıma konu olmuştur.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-09:33



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3754/1
Taşınmaz Kimlik No:	97590526	AT Yüzölçümü(m2):	19627.81
İl/İlçe:	ADIYAMAN/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Adıyaman	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINŞEHİR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1052	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih Yevmiye
796640823	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	19627.81	19627.81	Satış 19-01-2024 2038	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) d7mNBKQ3z00 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri:

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



İMAR DURUMU:

ADA/PARSEL	3754 Ada, 1 parsel
PLAN ADI	1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
PLAN ONAY TARİHİ	-
LEJANT	Gelişme Konut
YAPILAŞMA KOŞULLARI	• Ayrık Nizam • Hmax: 9 kat • Emsal: 1.10

NOT: Belediye servisinden taşınmazın herhangi bir terk yada kısıtlayıcı durumunun bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir

Plan Notları:

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin ada/parsel bazında yerlerinin doğruluğu Adıyaman Merkez Belediyesi'nce onanan 06.02.2018 onay tarihli 1/1000 ölçekli Adıyaman Belediyesi Revizyon İmar Planından tespit edilmiştir. Değerleme konusu ana taşınmazlar Gelişme Konut alanı lejantlı, Emsal:1.1, Yençok:9 kat olacak şekilde imar şartlarına sahip olduğu ve parsellerin terkinin de bulunmadığı Merkez Belediyesi İmar Durum Bürosu tarafından şifahen beyan edilmiştir.

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:

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

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

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

Yapı Denetim:

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

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

Taşınmaz boş olup alınmış herhangi bir izin belgesi bulunmamaktadır

Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Taşınmaz boş olup Enerji Verimlilik Sertifikasına sahip değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin kayıtlarında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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 işini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan bir durum bulunmamaktadır.

4.4 Çevre ve Zemin Araştırmaları

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Özellikleri ve Çevre Bilgileri

BÖLÜM-5

5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Merkez İlçesine Genel Bakış:

Merkez, Adıyaman ilinin bir ilçesidir. Merkez İlçesi kuzeyde Çelikhan, güneyde Fırat nehri, doğuda Kahta ve Samsat, batıda Tut ve Besni ilçelerine komşudur. Yüz ölçümü 1702 Km, deniz seviyesinden yüksekliği ise 669 m.'dir.

Adıyaman daha önceleri sadece kale(Hısn-ı Mansur Kalesi) ve çevresinde konumlanmışken, il merkezi olduğu 1954 yılından itibaren süratle gelişmiştir. İlçe merkezinin kuzeyi dağlık, güneyi ise ovalıktır. Ova, güneydeki Fırat Nehri ve Atatürk Barajı göleti kıyısına kadar devam eder. İlin ve Merkez İlçenin birkaç kilometre kuzeyinden itibaren kuzeye doğru gittikçe yükselen dağlık alanlar başlar. Güneydoğu torosların bir bölümü olan bu dağlar doğu – batı istikametinde uzanır. Yüz ölçümünün üçte birinden fazlasını oluşturan kuzeyindeki dağlık alanlarda yayla iklimi hüküm sürer.

Değerlemeye konusu gayrimenkul; Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Altınşehir Mahallesi olarak kayıtlı 3754 ada 1 parsel üzerinde yer alan “Arsa” vasıflı taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge boş arsa ve konut alanlarından oluşmaktadır. Taşınmaz yaklaşık 37.7326 derece enlem, 38.2223 derece boylam koordinatlarında konumlanmaktadır.

Gayrimenkulün yakın çevresinde; Adıyaman Kız Anadolu İmam Hatip Lisesi, Adıyaman Küçük sanayi Sitesi yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulün konumlu olduğu bölge yerleşim alanlarından kısmen uzak, ticari hareketliliğin düşük olduğu bölgedir. Bölgede yapılaşma taşınmazın güney tarafında bulunmakta olup bölge karakteristiğini az ve orta katlı apartman tipi yapılar oluşturmaktadır. Bölge alt ve alt-orta gelir grubunun talep gösterdiği bölgedir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır



Bazı Merkezlere Uzaklık (Km)

Gölbaşı Bulvarı	350 m
Şehir Merkezi	5 Km
Adıyaman Üniversitesi	2 km

5.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri:

Rapora konu gayrimenkul Merkez İlçesi, Altınşehir Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 19.627,81 m² yüzölçümlü ARSA vasıflı 3754 ada 1 parseldir.

Rapora konu ana gayrimenkul topografik olarak düz yapıda olup, geometrik olarak dörtgen bir şekle sahiptir. İmar planına göre tüm cephelerden imar yollarına cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi ve KDV Konusu

BÖLÜM-6

6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU

En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

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

KDV Konusu:

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.

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

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

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

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

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM-7

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

SWOT ANALİZİ	
Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkanlarının kolay olması, - Şehir merkezine yakın olması, - Alt yapı hizmetlerinden istifade edebilecek bir konumda yer alması	- Bölgede yapılaşmanın seyrek olması, 1.derece deprem bölgesi içerisinde yer alması
Fırsatlar	Tehditler
Şehir merkezine yakın olması	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

UDS tanımlı değer esasları;

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Taşınmazın değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Ve Proje Geliştirme Yöntemi Yaklaşımları kullanılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini 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 Krokisi



Arsa Emsalleri;

	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUM	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL 1	Taşınmazlara aynı bölgede yer alan 1855 ada 15 parselde yer alan, 408 m2 alanlı E:1.1 yapılaşma ve 5 kat yapılaşma haklarında arsa için 6.500.000 TL istenmektedir. Emsal imar şartları bakımından dezavantajlı durumda olup alan bakımından avantajlıdır.	408 m2	6.500.000 TL	15.931TL/m2	Daha Kötü	Emlak Ofisi 0 (532) 250 56 91
EMSAL 2	Taşınmazla aynı bölgede yaklaşık 1.4 km doğusunda yer alan hisseli 1.000 m2 alanlı E:1.1 yapılaşma ve 5 kat yapılaşma haklarında arsa için 11.250.000 TL istenmektedir. Emsal imar şartları bakımından ve hisseli olmasında dezavantajlı durumdadır.	1000 m2	11.250.000 TL	11.250TL/m2	Daha Kötü	Emlak Ofisi 0 (543) 253 26 05
EMSAL 3	Taşınmazlara aynı bölgede yer alan 1743 ada 8 parselde yer alan, 704,39 m2 alanlı arsa E:1 yapılaşma ve 3 kat yapılaşma haklarında arsa için 12.000.000 TL istenmektedir. Emsal imar şartları bakımından dezavantajlı durumda olup alan bakımından avantajlıdır.	704 m2	12.000.000 TL	17.036TL/m2	Daha Kötü	Emlak Ofisi 0 (533) 293 0494

Emsal	Birim Değer	Pazarlık/ Yıkım Maliyeti	Konum Şerefiyesi Düzeltilmesi	Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi/ Hisse şerefiyesi	DÜZELTİLMİŞ FİYAT (TL/m²)
1	15.931 TL/m2	-10%	-10%	10%	14.195 TL/m2
2	11.250 TL/m2	-5%	-10%	10%	10.581 TL/m2
3	17.036 TL/m2	-5%	-15%	14%	15.724 TL/m2
					13.500 TL/m2

PARSEL DEĞERİ									
ADA	PARSEL	Brüt Yüzölçümü (m²)	Net Yüzölçümü (m²)	Ana Yol cephesi	Manzara	Köşe Parsel veya 4 cepheli	İmar Fonksiyon / Yapılaşma	Birim Değeri (TL/m²)	DEĞERİ (TL)
3754	1	19.627,81	19.627,81	Var	Yok	Evet	Konut / E:1,10	13.500	~265.000.000
TOPLAM									~265.000.000

Proje Geliştirme Yöntemi :

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.

Bölgede yapılan araştırmalarda, plan notları kapsamında emsal alanının %10 oranında emsal harici satılabilir elde edilebildiği görülmüştür.

Konut Emsalleri;

	KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM DEĞER	KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUM	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL 1	Taşınmazla aynı bölgede yer alan yeni bina içerisinde 2+1 terti binde ara katla konumlu 100 m2 beyanlı 85 m2 olduğu düşünülen mesken pazarlıklı olarak satılıktır.	85 m2	3.300.000 TL	38.824TL/m2	Aynı	Mühahhit 0 (532) 363 31 60
EMSAL 2	Taşınmazla aynı bölgede yer alan yeni bina içerisinde 2+1 terti binde zemin katla konumlu 100 m2 beyanlı 85 m2 olduğu düşünülen mesken pazarlıklı olarak satılıktır.	85 m2	2.900.000 TL	34.118TL/m2	Aynı	Mühahhit 0 (532) 363 31 60
EMSAL 3	Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede 4+1 terti binde yer alan deprem sonrası inşaatına başlanmış olan 180 m2 beyan edilen 165 m2 olduğu düşünülen taşınmaz satılıktır	165 m2	5.350.000 TL	32.424TL/m2	Aynı	Sahibinden 0 (544) 727 80 27
EMSAL 4	Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede 3+1 terti binde yer alan deprem sonrası inşaatına başlanmış olan 160 m2 beyan edilen 140 m2 olduğu düşünülen taşınmaz satılıktır	140 m2	4.500.000 TL	32.143TL/m2	Aynı	Emlak Ofisi 0541 791 91 02

Proje geliştirme, yönteminde Tarafımıza plan notları ibra edilmemesi nedeniyle bölge genelinde temin edilen bilgilere göre emsal harici %30 inşaat alanına izin verildiği tespit edilmiştir. Bunun %20 lik kısmının Satılabilir alan içerisinde değerlendirilmiştir. Ayrıca yapı maliyetinin 4-A yapı sınıfında 15.300 TL/m2 olacağı bodrum katların bunun %50 si oranında maliyete sahip olacağı kabul edilmiştir.

ŞUBE ADI	-			
MÜŞTERİ ADI	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
Kat Karşılığı	35%	Arsa Sahibine Düşen Değeri	302.213.316TL	
Net Arsa Alanı	19.627,81 m2	Proje Süresi (Ay)	24	
TAKS	0,15	Proje Riski	2%	
KAKS	1,1	Finansman Maliyeti	10%	
Kot Altı Ortak Alan		Arsa Değeri	265.947.718TL	
Sığınak-Otopark vb.	2.944 m2	Arsa m2 Birim Değeri	13.550 TL/m2	
Satılabilir Alan	26.380 m2	Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı		
Toplam İnşaat Alanı	34.718 m2	Müteahhite maliyet	508.657.444TL	
Yapı Birim Maliyeti	15.300TL/m2	Müteahhit Geliri	561.253.301TL	
Proje Maliyeti	508.657.444TL	Kar /Zarar	52.595.857TL	10%
Toplam Ciro	863.466.618TL	Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı		
		Arsayı satın alarak proje bedeli	774.605.162TL	
		Müteahhit karı	88.861.455TL	11%
Taraflımıza plan notları ibra edilmemesi nedeniyle bölge genelinde temin edilen bilgilere göre emsal harici %30 inşaat alanına izin verildiği tespit edilmiştir. Bunun %10 luk kısmının Satılabilir alan içerisinde değerlendirilmiştir.				
KAT	KAT ALANI	SATILABİLİR ALAN	SATIŞ BİRİM DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
1.BODRUM KAT	2.944 m2	0 m2	0TL/m2	
ZEMİN KAT	2.944 m2	2.355 m2	30.000TL/m2	70.660.116TL
ARA KATLAR	28.829 m2	24.024 m2	33.000TL/m2	792.806.502TL
TOPLAM	34.718 m2	26.380 m2		863.466.618TL

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 emsal karşılaştırma yaklaşımının dikkate alınmasına kanaat edilmiştir.

PARSEL DEĞERİ						
ADA	PARSEL	Net Yüzölçümü (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ (TL)	NİHAİ DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ NİHAİ DEĞER (TL)
3754	1	19.627,81	~265.000.000	~266.000.000	~265.000.000	~265.000.000

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın boş arsadır.

9.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında kısıtlayıcı bir takyidat 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 Devredilebilmesi bir sınırlama getirecek bir takyidat yada sınırlama 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 19.01.2024 tarihinde itibaren GYO portföyünde yer almakta olup 5 yıl süre dolmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk değildir.

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

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

a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran

altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

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

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

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

9.9. Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki 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

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

NIHAİ PAZAR DEĞERİ

265.000000 TL (KDV Hariç) İKİYÜZALTMİŞBEŞMİLYON TÜRK LİRASI

*291.500.000 TL (KDV Dahil) İKİYÜZDOKSANBİRMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRK LİRASI

Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
3754 ADA 1 PARSEL	265.000.000,00	291.500.000,00
Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında arsa vasıflı olacak taşınmaz için %10 KDV oranı esas alınmıştır.		

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

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

UYGUNLUK BEYANI

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

ABDULLAH HARUN
AYDIN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 410669

Alper KOZAN

Denetmen

SPK Lisans No: 402319

Gülhan DOĞAN

Sorumlu Değerleme
Uzmanı

SPK Lisans No: 400254