



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

AFYONKARAHİSAR İLİ EMİRDAĞ İLÇESİ
YENİ MAHALLESİ
89 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



25-081
Ağustos, 2025

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Numarası	25-081
Rapor Tarihi	06.08.2025
Değerleme Tarihi	06.08.2025
Sözleşme Tarihi	25.06.2025
Değerleme Konusu İşin İsmi ve Kapsamı	Afyonkarahisar İli, Emirdağ İlçesi, Yeni Mahallesi, 89 ada 1 parsel numaralı taşınmazın üzerinde geliştirilen projenin mevcut durum değeri, tamamlanması durumundaki değeri ve proje içerisinde üretilen bağımsız bölümlerin satışa esas değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

İl	Afyonkarahisar
İlçe	Emirdağ
Mahalle	Yeni
Ada/Parsel	89 Ada 1 Parsel
Anagayrimenkul Niteliği	Arsa
Anagayrimenkul Yüzölçümü (m²)	397,00
İmar Durumu	Konut+Ticari, Bitişik Nizam, 6 Kat, Kaks: 6,00, Taks: 1,00
Mülkiyet Bilgisi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım Durumu	İnşa Aşamasında Ticaret+Konut Projesi

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER

Değer Takdiri	KDV Hariç, ₺	%20 KDV Dahil, ₺	KDV Hariç, USD	%20 KDV Dahil, USD
Mevcut Durum Değeri	75.415.000,00	90.498.000,00	1.851.279,07	2.221.534,88
Tamamlanması Durumundaki Değeri	104.930.000,00	125.916.000,00	2.575.810,02	3.090.972,02

05.06.2025 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 1 USD= 40,7367 ₺

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	24
4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış	26
4.5 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi	29
4.6 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi.....	35
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	36
5.1 Bölge Analizi	36
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	39
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	42
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	52
5.5 İmar Durum Bilgileri	53
5.6 Yasal İzin ve Belgeler	54
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	55
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	55
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	56
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	56
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	57

5.12 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	57
5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	57
5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	57
5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	58
5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	58
5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	58
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	59
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	59
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	59
6.3 Emsal Araştırması	59
6.3.1 Arsa Emsal Araştırması.....	59
6.3.2 Konut Emsal Araştırması	61
6.3.3 Dükkan Emsal Araştırması	63
6.4 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	65
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	67
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	68
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	68
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri..	68
7.3 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	68
7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	69
7.5 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	69
7.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	69
7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	70
8. SONUÇ	71
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	71
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	71
RAPOR EKLERİ:	72

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

06.08.2025

1.2 Rapor Numarası

25-081

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Afyonkarahisar İli, Emirdağ İlçesi, Yeni Mahallesi, 89 ada 1 parsel numaralı taşınmazın üzerinde geliştirilen projenin mevcut durum değeri, tamamlanması durumundaki değeri ve proje içerisinde üretilen bağımsız bölümlerin satışa esas değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

06.08.2025

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Esra DERE ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiş ve onaylanmıştır.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir. Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı da olan Yasin PEKTAŞ, 1972 yılı Afyonkarahisar, Bolvadin İlçesi doğumludur. Harita ve Kadastro Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında Kadastro Teknisyeni, Kontrol Mühendisi, Hendek Kadastro Müdürü ve İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Yasin PEKTAŞ 1997 yılında Hazine Gayrimenkullerinin en verimli değerlendirilmesine ilişkin yürütülen MEGİP (Milli Emlak ve Gecekondlu Islah Projesi) Projesinde, Başbakan Müşaviri sıfatı ile görev yapmıştır. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği'nden 16.01.2007 tarihinde Değerleme Uzmanlığı Lisans belgesini almıştır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 25.06.2025 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Afyonkarahisar İli, Emirdağ İlçesi, Yeni Mahallesi, 89 ada 1 parseli yönelik şirketimizce hazırlanmış değerleme raporu bilgileri aşağıdaki gibidir.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	28.10.2016	22.12.2023	25.12.2024
Rapor Numarası	ZİRAAT-09.16-19835 5080EXPT16001384	23-131	24-130
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet ALNIAK	Ahmet ALNIAK	Esra Dere Hasan Serhat Berkli
Raporu Kontrol Edenler	Şükrü SEZER Fatih PEKTAŞ	Hasan Serhat BERKLİ Yasin PEKTAŞ	Yasin PEKTAŞ
Takdir Edilen Değer, ₺ (KDV Hariç)	Kargir Üç Katlı ve Dört Lojmanı Banka ve Hizmet Binası Değeri: 2.725.000,00	-	-
Mevcut Durum Değer, ₺ (KDV Hariç)	-	16.280.000,00	52.345.000,00
Tamamlanması Durumundaki Değer, ₺ (KDV Hariç)	-	57.335.000,00	90.909.500,00

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

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 geçirmektir.

Sermayesi: 4.693.620.000.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 369 77 72-73

e-posta: info@ziraatgyo.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında; Afyonkarahisar İli, Emirdağ İlçesi, Yeni Mahallesi, 89 ada 1 parsel numaralı taşınmazın üzerinde geliştirilen projenin mevcut durum değeri, tamamlanması durumundaki değeri ve proje içerisinde üretilen bağımsız bölümlerin satışa esas değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkule ait tapu kayıt belgeleri Müşteri tarafından temin edilmiştir.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibarıyla yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanlarının, değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esas(lar)ının değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar

değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve

uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- 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 değerlendirme 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 değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme 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.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturan a ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu *varlığın* maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir *varlığı* oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Haziran 2025'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2023, 2024 ve 2025 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM									
Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,1	6,5	5,0	0,1
	2025	2,8	0,8	1,8	2,0	1,5	6,2	4,0	0,6
	2026	3,0	1,2	1,7	2,0	0,9	6,3	4,0	0,6
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5,0	0,2
	2025	2,9	1,0	1,6	2,1	1,0	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5,0	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4,0	0,8

Kaynak: IMF 2025 Nisan ayı Görünüm Raporu, OECD 2025 Haziran ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2025 Haziran ayı Görünüm Raporu

2023, 2024 ve 2025 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

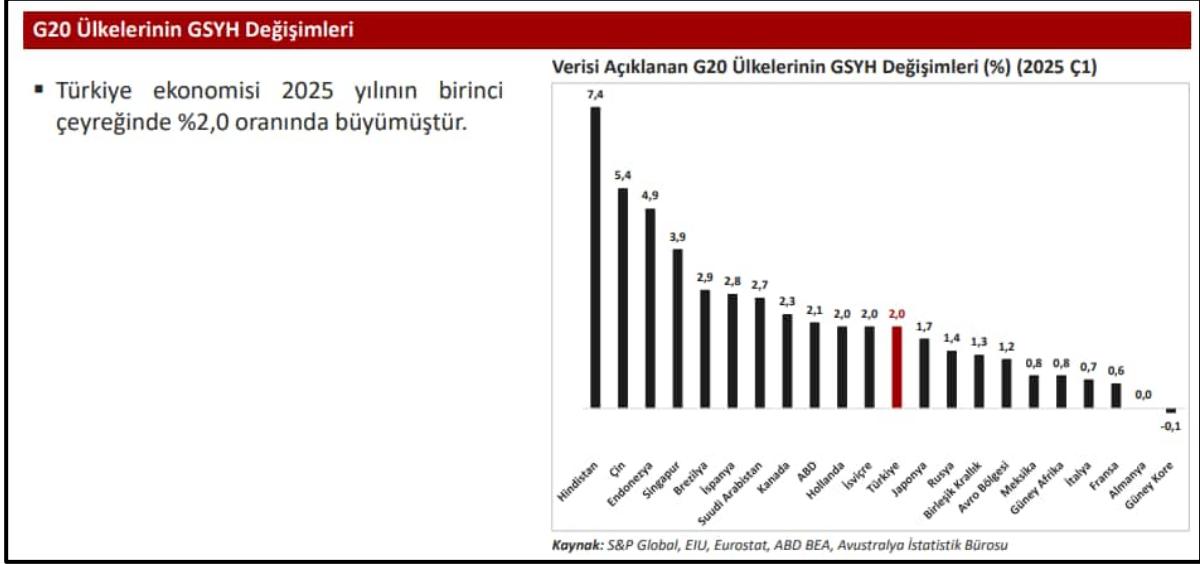
MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM									
Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler									
DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)				IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)					
Bölgeler	2024	2025	2026	Reel Değişim (%)		2024	2025	2026	
Dünya Mal Ticaret Hacmi	2,9	-0,2	2,5	Küresel Ticaret Hacmi		3,8	1,7	2,5	
İhracat Artışı				İhracat					
Kuzey Amerika	2,3	-12,6	-1,2	Gelişmiş Ülkeler		2,1	1,2	2,0	
Güney Amerika	6,2	0,6	0,9	Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler		6,7	1,6	3,0	
Avrupa	-1,7	1,0	2,5	İthalat					
Asya	8,0	1,6	3,5	Gelişmiş Ülkeler		2,4	1,9	2,0	
İthalat Artışı				Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler		5,8	2,0	3,4	
Kuzey Amerika	4,7	-9,6	-0,8						
Güney Amerika	6,7	5,0	0,5						
Avrupa	-2,2	1,9	2,7						
Asya	4,4	1,6	3,8						

Kaynak: DTÖ (Nisan 2025)

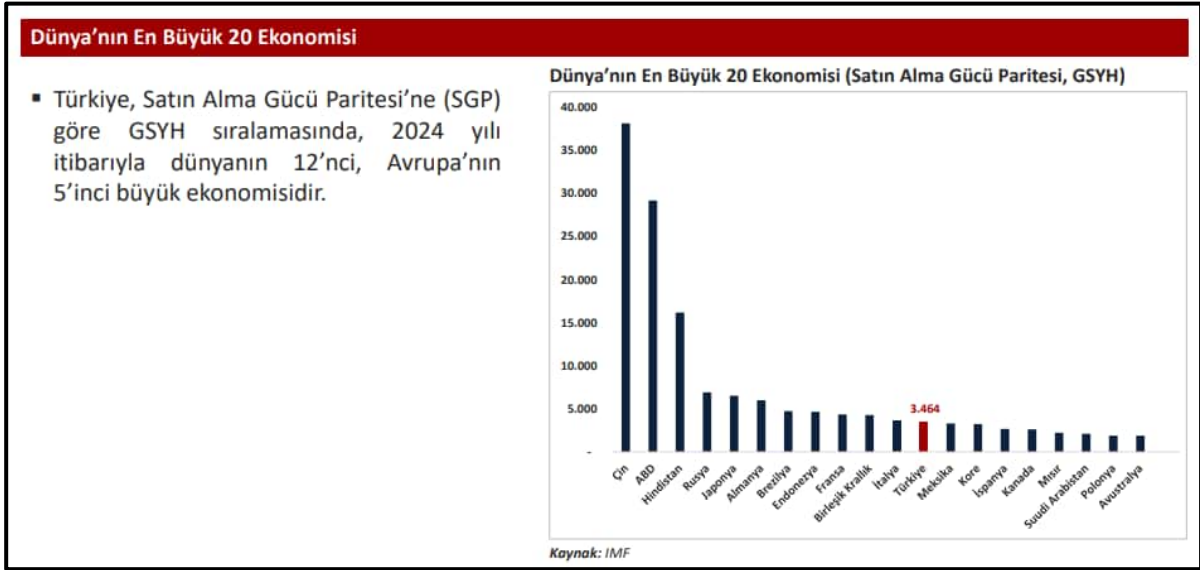
Kaynak: IMF (Nisan 2025)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Haziran 2025'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2025 yılının birinci çeyreğinde %2,0 oranında büyüme sergilemiştir.



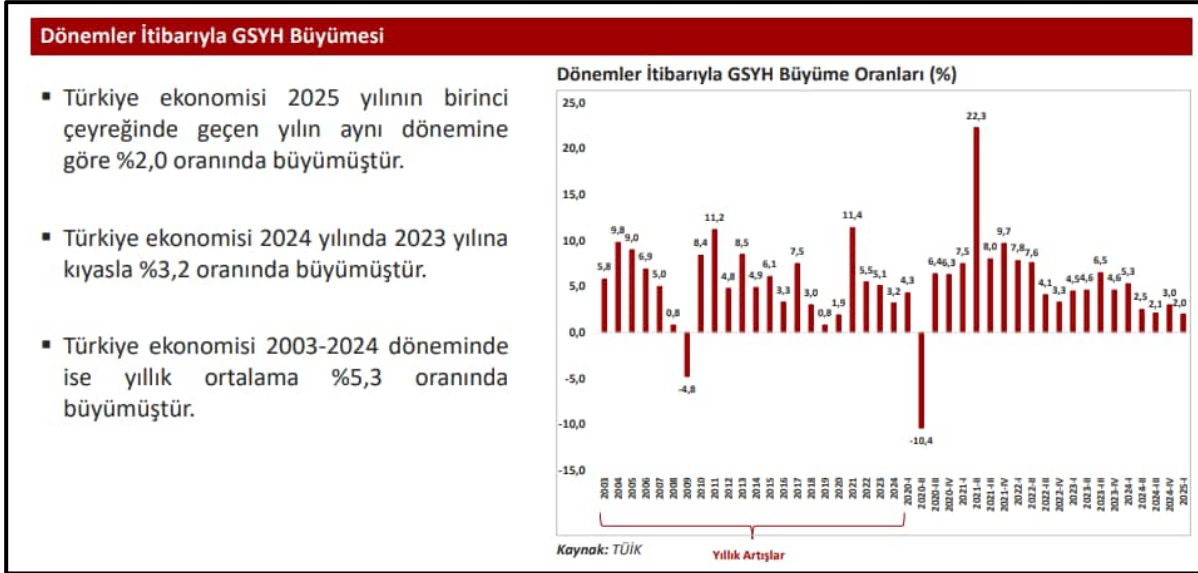
2024 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 12. Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.



Türkiye ekonomisi 2025 yılının birinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,0 oranında büyümüştür.

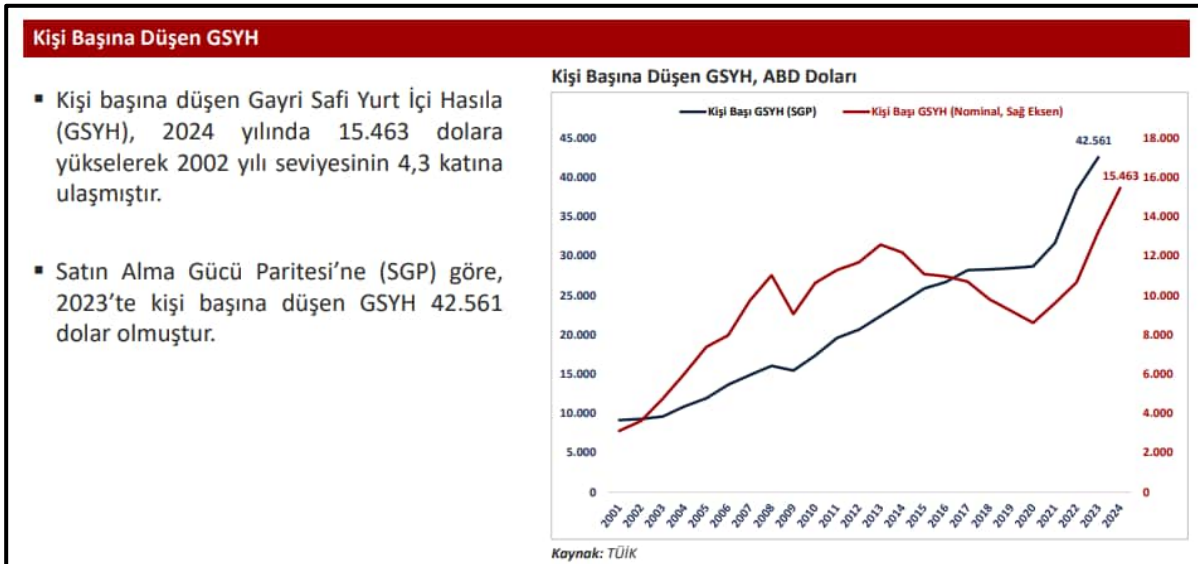
Türkiye ekonomisi 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %3,2 oranında büyümüştür.

2003-2024 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2024 yılında 15.463 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 4,3 katına ulaşmıştır.

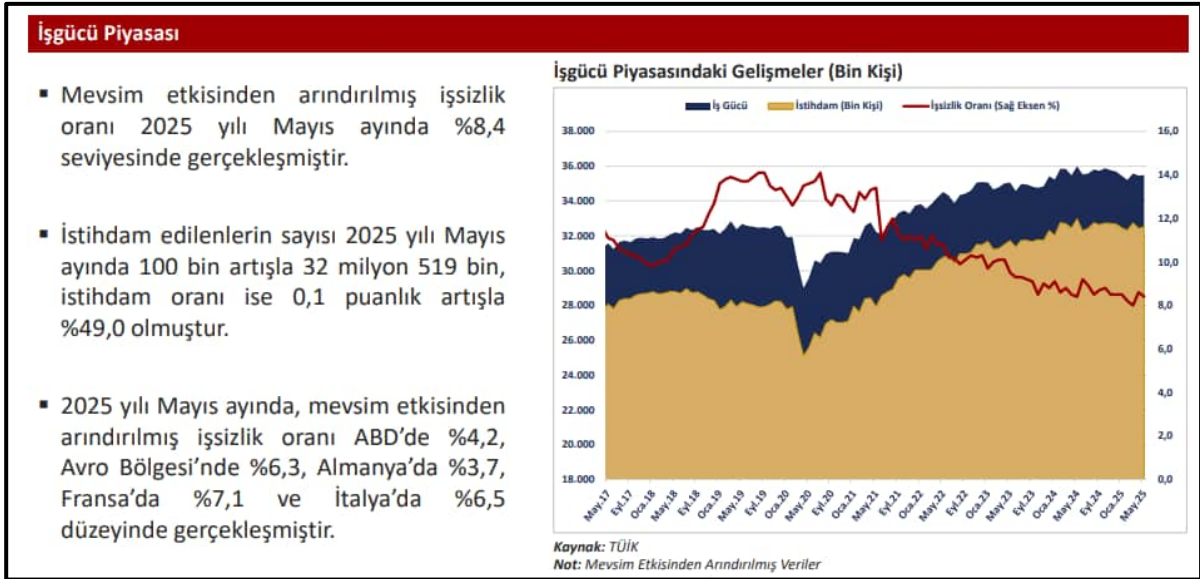
Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.



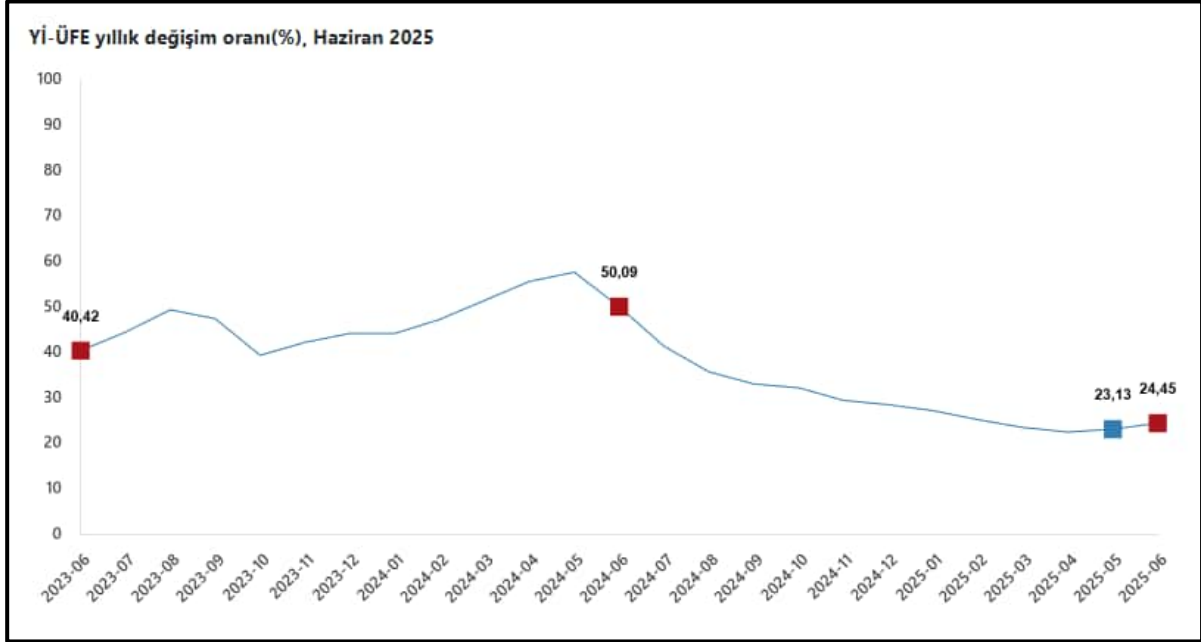
Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Mayıs ayında %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2025 yılı Mayıs ayında 100 bin artışla 32 milyon 519 bin, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artışla %49,0 olmuştur.

2025 yılı Mayıs ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,2, Avro Bölgesi’nde %6,3, Almanya’da %3,7, Fransa’da %7,1 ve İtalya’da %6,5 düzeyinde gerçekleşmiştir

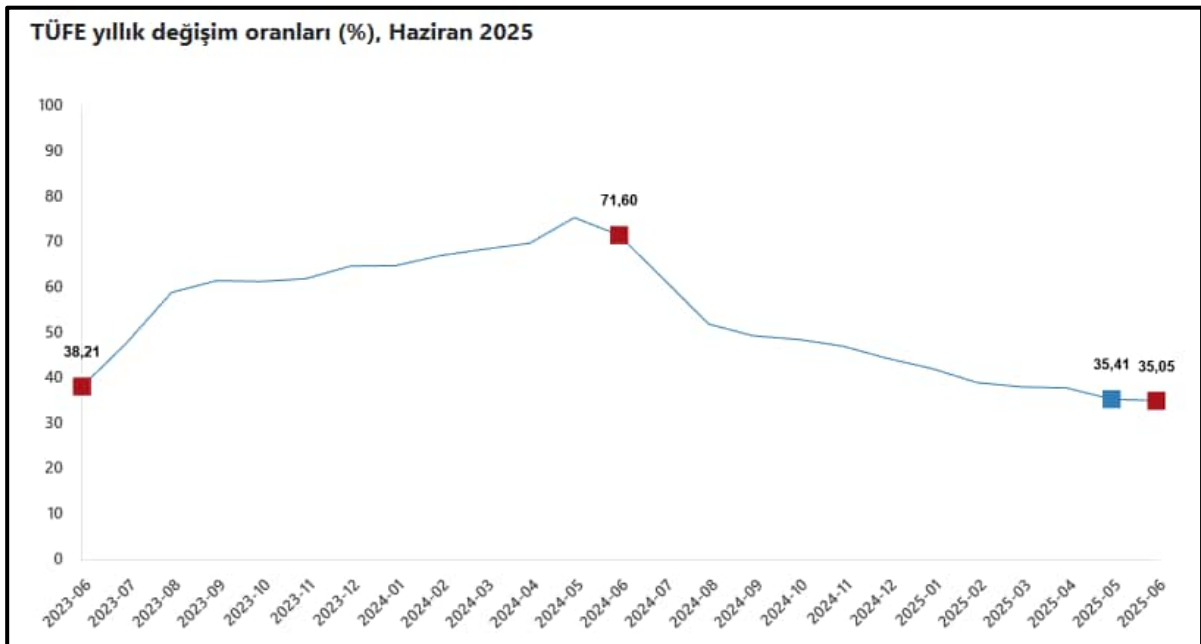


Yİ-ÜFE (2003=100) 2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %2,46 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,71 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,45 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %28,34 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

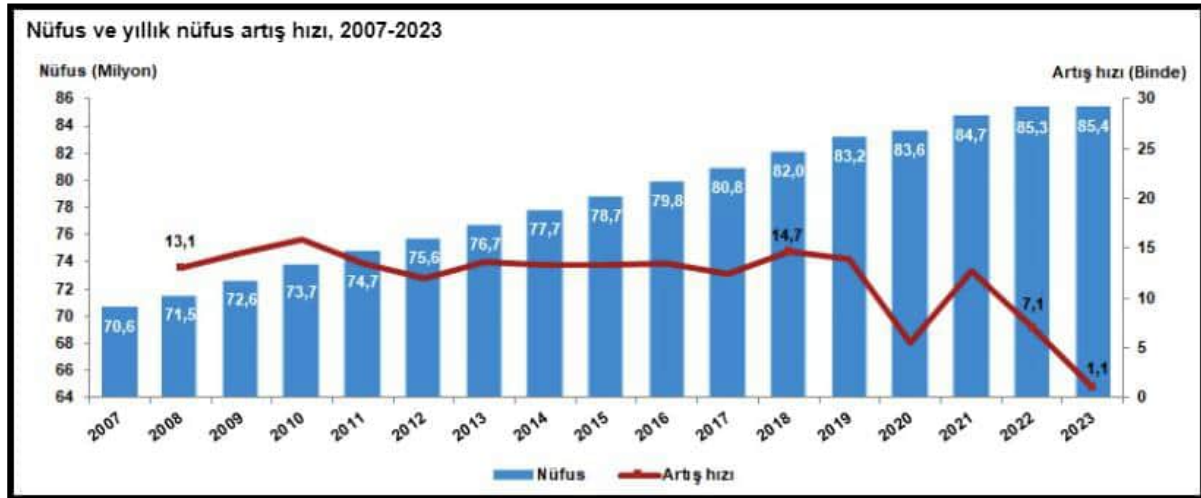
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,37 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %16,67 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %35,05 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %43,23 artış olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

4.3 Demografik Veriler

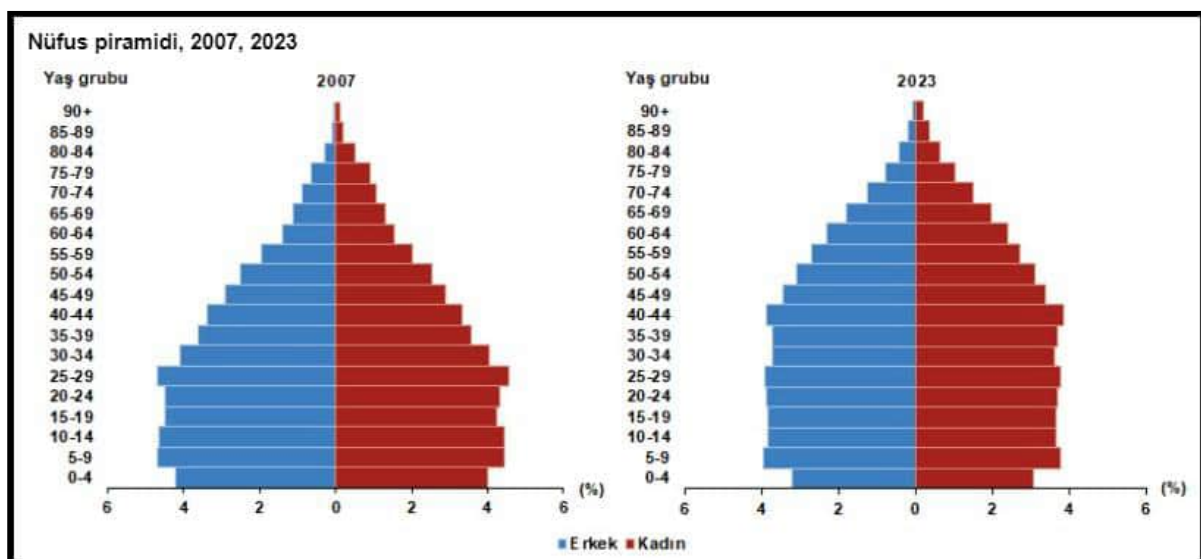
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.372.377 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.734.071), %49,9'unu ise kadınlar (42.638.306) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

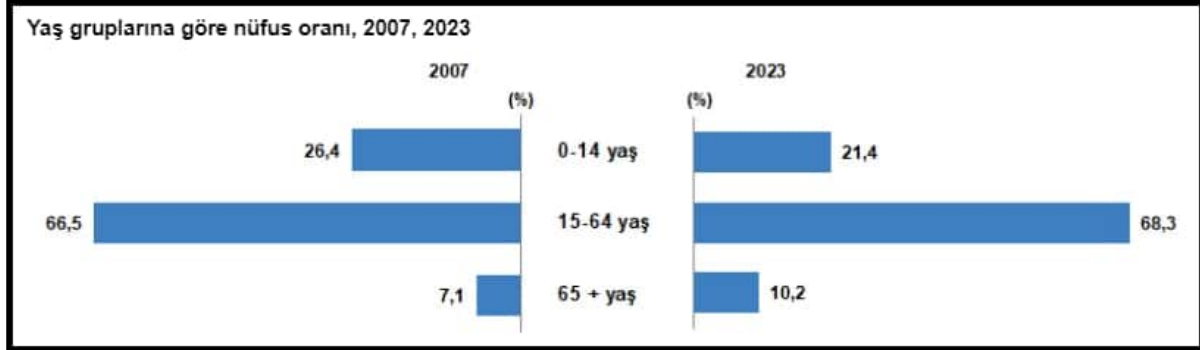
Türkiye’de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6’dan %7’ye yükselmiştir.

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 ortalama yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 655 924	7 806 787	7 849 137	18,34	18,27	18,41
Ankara	5 803 482	2 860 361	2 943 121	6,80	6,69	6,90
İzmir	4 479 525	2 221 180	2 258 345	5,25	5,20	5,30
Bursa	3 214 571	1 605 941	1 608 630	3,77	3,76	3,77
Antalya	2 696 249	1 357 198	1 339 051	3,16	3,18	3,14

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	86 047	43 603	42 444	0,10	0,10	0,10
Tunceli	89 317	47 110	42 207	0,10	0,11	0,10
Ardahan	92 819	48 239	44 580	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	148 539	74 581	73 958	0,17	0,17	0,17
Kilis	155 179	78 198	76 981	0,18	0,18	0,18

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz olmuştur. İstanbul’dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli’yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izlemiştir.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi 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.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87’lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye’den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görünmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL’nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirilme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

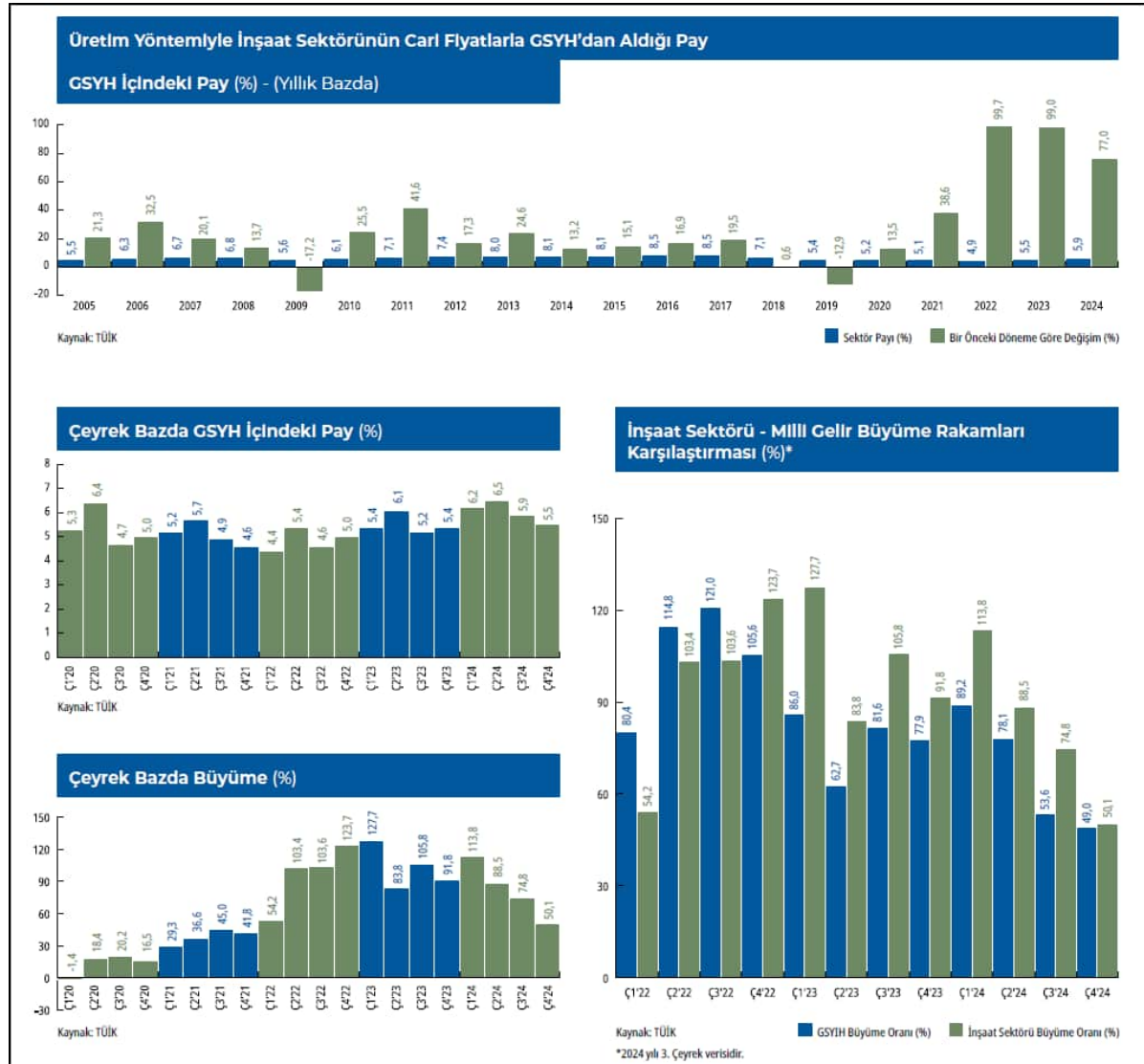
2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır.3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre,4 inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde, başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerin sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul sektörü şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır.

İnşaat Sektörü



4.5 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi

2025 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %20,1 oranında artış kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %36,7 oranında gerileyerek 335.786 adet olmuştur. Bu rakam, 2020 yılından bu yana kaydedilen en yüksek birinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

Konut fiyatları artışında 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık artış %29,4 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi %32,4'e yükselmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%4,2 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden sadece Ankara'da reel değişim negatif bölgeden çıkarak %0,4'e yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde artış görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %28,6 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %33,7'ye yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise -%3,2 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 37.740 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 61.085 TL/m², İzmir'de 41.743 TL/m², Ankara'da ise 33.272 TL/m² olarak belirlenmiştir.

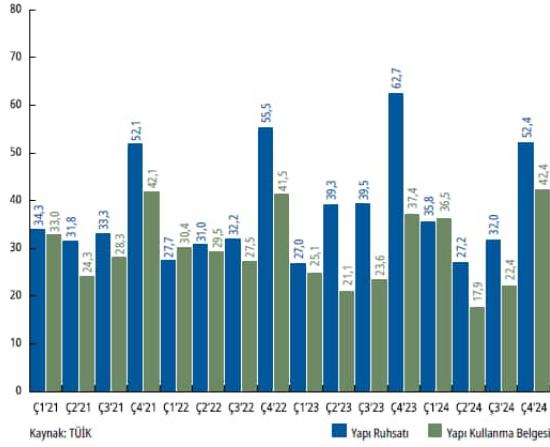
Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %13,2, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %23,8 oranında artışlar görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 99.876 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 235.910 adede ulaşmıştır. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2024 ortalaması olan %32,8'in gerisinde kalarak %29,7 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk çeyreğinde 51.729 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %87,3 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2025 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %16,4'e ulaşmış, son 22 ayın en yüksek oranı gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde sınırlı bir gerilemenin dahi ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2024 yılının ilk çeyreğinde %41,7 iken 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0'a gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ilk çeyreğinde yıllık %12,7 oranında bir artışla 284.057 adet satış gerçekleştirilmiştir.

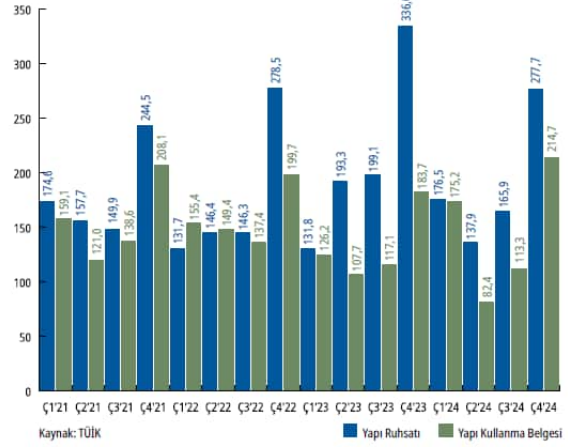
Yabancılar yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %19,5 oranında düşüşle 4.578 adet olarak gerçekleşmiştir. Böylece yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,4 ile son 7 yılın en düşük birinci çeyrek oranı olmuştur. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 779 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.785 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.468 adetle Antalya ikinci sırayı, 348 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır.

Konut Üretimi

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları Yüzölçümü (milyon m²)



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



İnşaat Maliyet Endeksi Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

KASIM	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2020	216	13	13
2021	307	28	42
2022	667	65	117
2023	1.110	54	66
2024	1.605	33	36

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi Maliyet Gruplarına Göre Değişim

KASIM	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2020	216	207	237
2021	307	315	289
2022	667	724	531
2023	1.110	1.102	1.132
2024	1.605	1.527	1.791

Kaynak: TÜİK

Konut Endeksleri

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: Mart 2025
1.972

Aylık Nominal Değişim (%)
%2

Yıllık Nominal Değişim (%)
%26

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%1.872

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

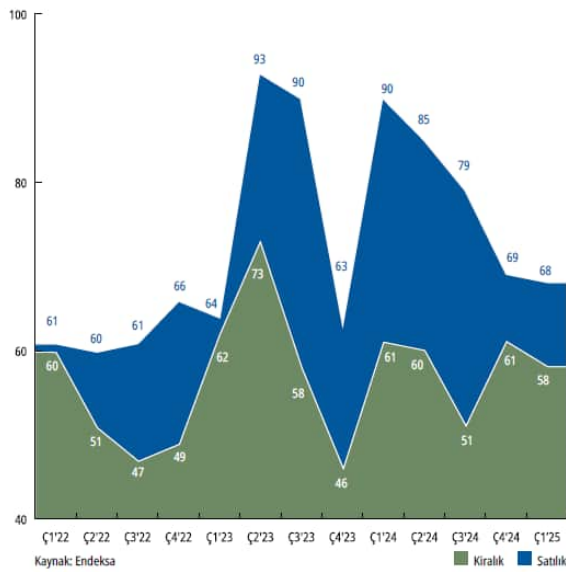
Endeks Değeri: Mart 2025
2.426

Aylık Nominal Değişim (%)
%4

Yıllık Nominal Değişim (%)
%40

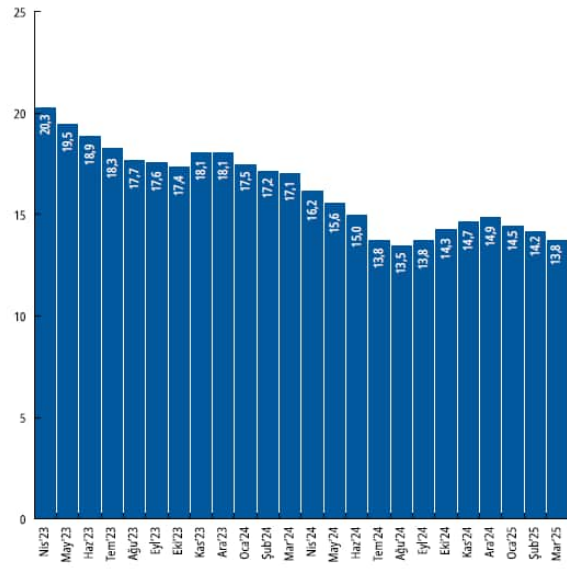
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.326

Endeksa GYODER Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Kaynak: Endeksa

Endeksa GYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: Endeksa

Konut Satışları

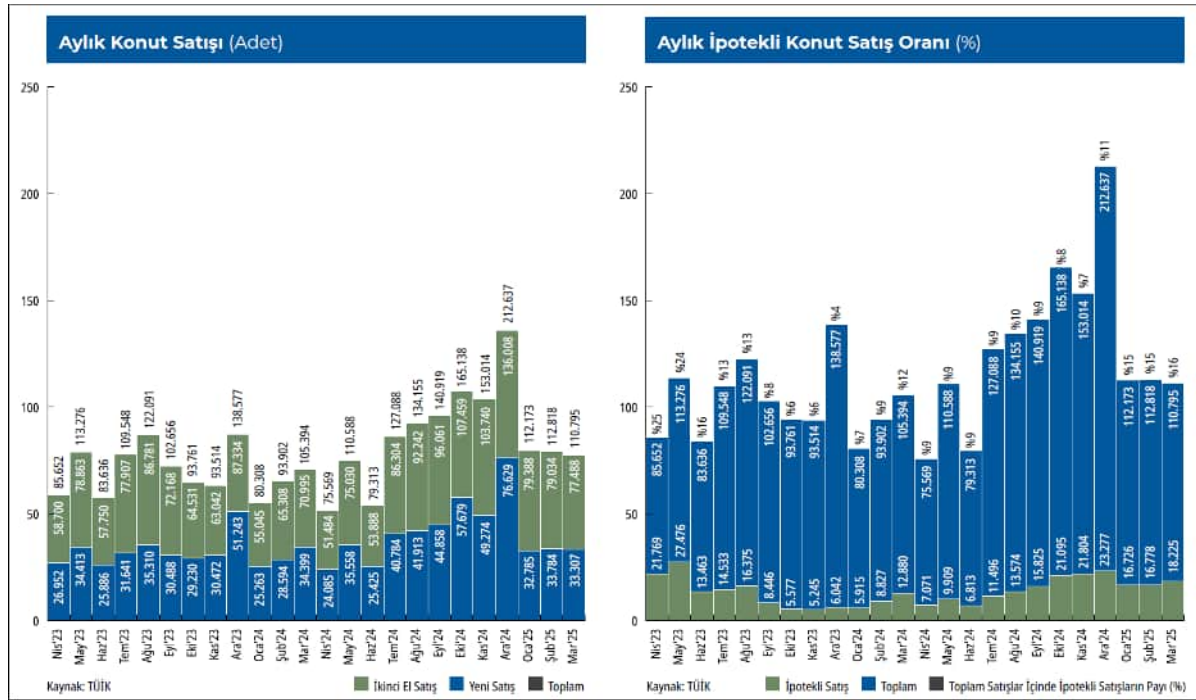
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

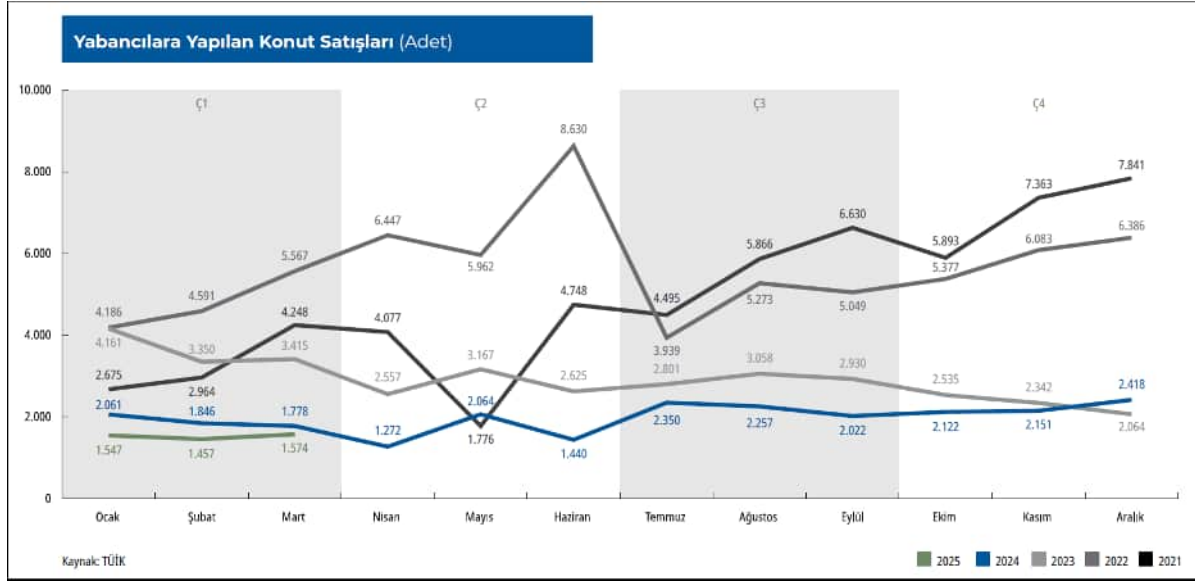
	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402	274.607	347.207	993.564	235.910
Toplam Satış	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470	402.162	530.789	1.478.025	335.786
İpotekli Satış	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895	66.176	158.486	51.729

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticileri kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.





Gayrimenkul Satın Alan İlk 10 Ülke Vatandaşı*

Ç1'25 Sıralaması (Ç1'24 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç1'25 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç1'24 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (1)	Rusya Federasyonu	867	1.532
2 (2)	İran	538	704
3 (5)	Almanya	354	310
4 (3)	Ukrayna	335	396
5 (4)	Irak	330	364
6 (7)	Azerbaycan	248	229
7 (10)	Çin	172	168
8 (8)	Afganistan	165	202
9 (6)	Kazakistan	158	270
10 (-)	İngiltere	132	-
	Diğer	2.260	2.862
	Toplam	5.559	7.037

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

* Sayılar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)
Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılar yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.

Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir*

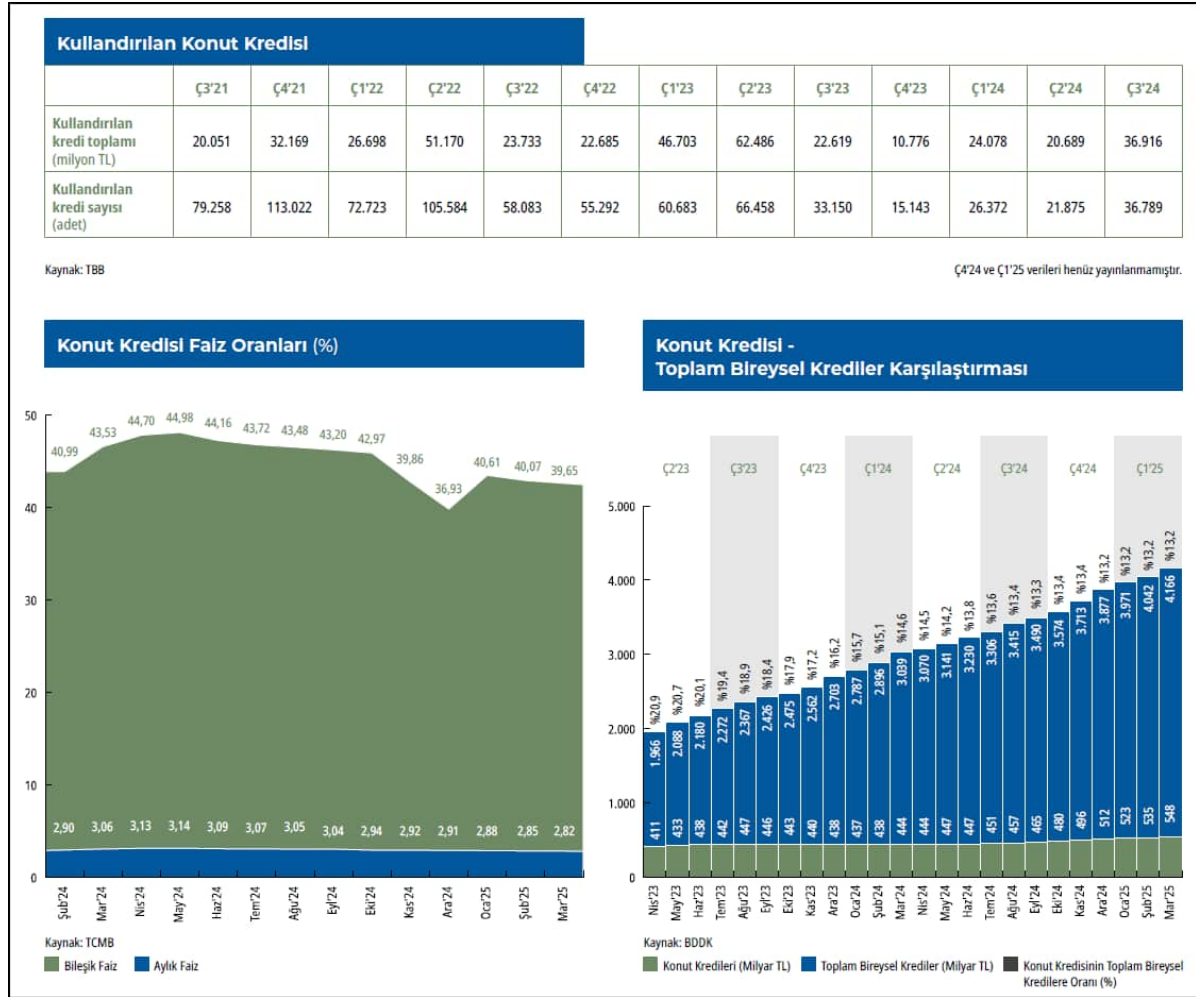
Ç1'25 Sıralaması (Ç1'24 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Ç1'25 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç1'24 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (1)	İSTANBUL	2.268	2.612
2 (2)	ANTALYA	1.592	2.258
3 (3)	MERSİN	406	559
4 (4)	ANKARA	169	190
5 (5)	BURSA	123	174
6 (8)	İZMİR	122	120
7 (6)	YALOVA	119	169
8 (7)	MUĞLA	114	136
9 (10)	SAKARYA	104	103
10 (-)	AYDIN	77	-
	Diğer	465	716
	Toplam	5.559	7.037

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

* Sayılar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

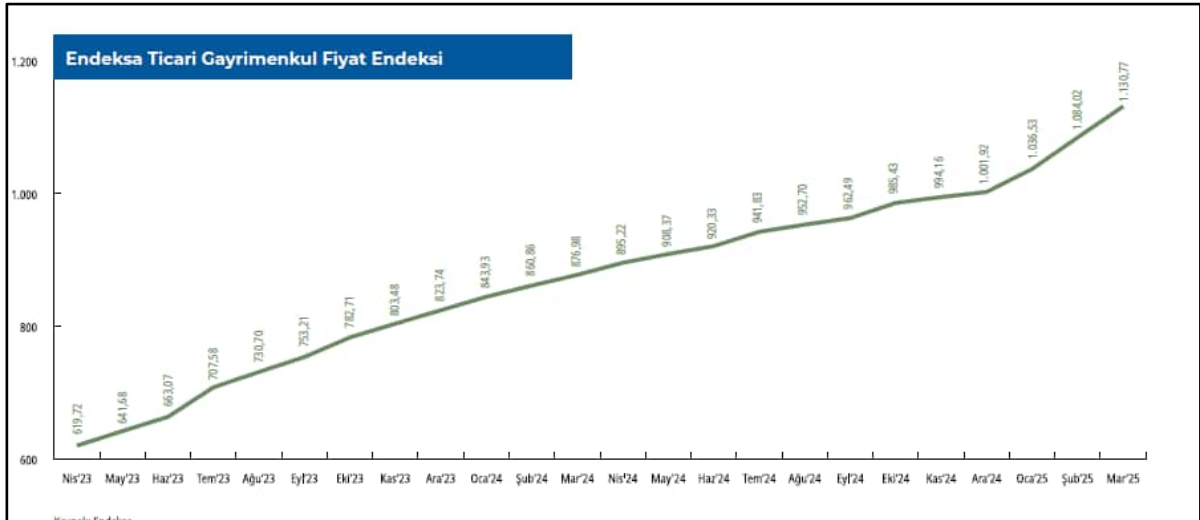
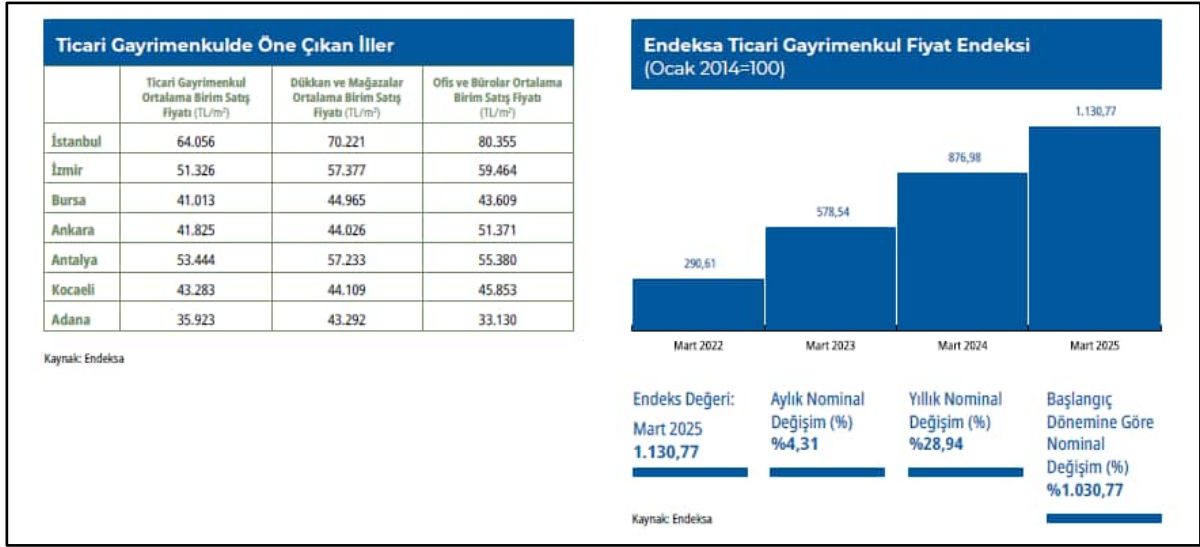
Konut Kredileri

2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Aylık faiz oranı 2024 yılının son çeyreğini %2,91 seviyesinde tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %2,82 seviyesinde seyreden aylık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında 2,84 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2024 Aralık ayını %36,93 ile tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,11 seviyesine çıkan yıllık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında %40 seviyesinde seyretmektedir. 2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 4,1 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2024 yılı Mart ayında %27,3 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2025 itibarıyla 14,1 puan azalarak %13,2 olarak gerçekleşmiştir.



4.6 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Mart sonu itibariyle 1030,77 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 253,79 puan artış gösterirken, aylık 46,76 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 235,56 puanlık bir artış yaşandı.



5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

Afyonkarahisar: Yüzölçümü 14.570 km² olan Afyonkarahisar ilinin büyük bir bölümü Ege Bölgesinin iç batı olarak adlandırılan kesiminde bulunur. İlin doğusunda kalan topraklar İç Anadolu Bölgesinin özelliklerini gösterir. Güneybatıda kalan çok küçük bir parçada Akdeniz karakteristiğini görmek mümkündür. Önemli merkezleri birbirine bağlayan kara ve demiryolları Afyonkarahisar'dan geçer. Bu özellikleri sebebiyle Afyonkarahisar, yolların kesiştiği, bölgelerin birbirine bağlandığı bir merkez konumundadır.



Afyonkarahisar Doğuda Konya, batıda Uşak, kuzeybatıda Kütahya, güneybatıda Denizli, güneyde Burdur, güneydoğuda Isparta ve kuzeyde Eskişehir illeri ile komşudur. Denizden yüksekliği 1.034 m olup, 370 45 ve 390 17 kuzey enlemi, 290 40 ve 310 43 doğu boylamı üzerinde yer almaktadır. Afyonkarahisar İli arazisinin %47,5'nı dağlar, %32,6'sını plâtolar ve %19,9' unu ovalar oluşturur.

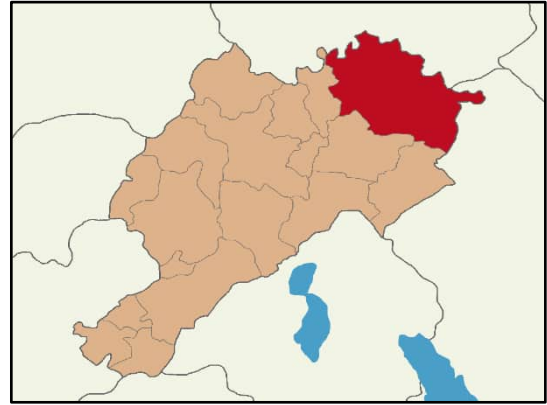
Afyonkarahisar ili, kuzeyden güneye doğru uzanarak, Batı Anadolu ile İç Anadolu Bölgelerini birleştiren yüksek alanın güney parçasını oluşturmaktadır. Bu doğal konumu ile Kuzeybatı Anadolu'ya bağlayan önemli bir merkezdir. Merkez ilçe Afyonkarahisar'la birlikte, 16 ilçe, 19 Merkeze bağlı belde, 78 ilçelere bağlı olmak üzere beldeleriyle 490 köylük bir il merkezidir. Afyonkarahisar, Çobanlar ve İscehisar bucaklarıyla 62 köyün bağlı olduğu merkez ilçeyi oluşturur.

Afyonkarahisar, ülkemizdeki coğrafi konumuna rağmen yıllarca sanayileşme sürecine girememiştir. Son yıllarda Afyonkarahisar, özel sektörün de yatırımlara yönelmesiyle sanayileşmede yeni bir döneme girmiştir. Afyonkarahisar'da büyük bir gelişme gösteren geçim kaynaklarından biri de imalât sanayidir. Eskiden beri bilinen kaymak ve kaymaklı şeker üretimi ile birlikte sucuk üretimi, şehir ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Özellikle İscehisar ve çevresinde çıkarılan mermer ise farklı biçimlerde işlenmek suretiyle yurt içine ve yurt dışına satılmakta, yörenin geçim kaynağı özelliğini korumaktadır. Bunun yanında makarna, un, yem, tuğla, yağ ve lâstik vb. imalât sektöründeki yatırımlar sanayileşme sürecini belirgin olarak ortaya koymaktadır. Başlangıçta tarıma dayalı olarak gelişme gösteren sanayi sektörü, günümüzde çeşitlilik göstererek gelişimini sürdürmektedir. Afyonkarahisar ilinde 460 hektarlık organize

sanayi bölgesi alanı mevcuttur. 270 hektarını sanayi parselleri kaplamaktadır. 190 hektarlık kısmı ise yollara, yeşil alanlar, ticaret ve sosyal tesis alanlarına ayrılmıştır. Ayrıca Afyonkarahisar merkez ve ilçelerinde çeşitli büyüklükte de organize sanayi bölgeleri ve küçük sanayi siteleri bulunmaktadır.

Afyonkarahisar ilinde ticari hareket oldukça fazladır ve ilin ticarî önemi giderek artmaktadır. Bunun başlıca sebepleri coğrafi konum ve ulaşım imkânlarının elverişli olmasıdır. Mevcut durumda Afyonkarahisar ekonomisinin lokomotifi, yerel kaynaklara dayalı üretim yapan KOBİ'lerdir. Ayrıca Termal Turizm yatırımlarının da hızlanması, İl ekonomisinin sektörel düzeyde çeşitlenmesine ve zenginleşmesine katkı sağlamaktadır.

Emirdağ İlçesi: Afyonkarahisar'ın 70 km kuzeydoğusunda kurulmuş en eski ilçelerinden biridir. Adını; bölgeyi Türk iskânına açan Emir Afşin ile yaslandığı Emirdağlarından almıştır. İlçemiz 1924 yılında kurulmuştur. Hititlere kadar uzanan tarihi zaman içinde kesintisiz bir yerleşim alanıdır. Aurra (Hisarköy), Yedikapı (Başkonak köyü), kral yolu üzerindedir. Amorium, Roma çağında Anadolu'nun önemli merkezlerinden biri haline gelmiş, adına bronz sikke bastırılmıştır. Bizans döneminde Avrupa'nın üçüncü, Anadolu'nun ikinci büyük kenti olmuştur.



Ege bölgesinde yer alır. Kuzeyde Eskişehir, doğuda Konya ile komşudur. İlçenin güney tarafı Emirdağ sıradağları ile kuşatılmıştır. Doğuda oldukça geniş ovası yer almaktadır. Arazi yapısı tarıma elverişlidir. İlçenin yüzölçümü 2.213 km²'dir. İlçede yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı geçmektedir. Emirdağ ilçesi, Afyonkarahisar-Ankara karayolunun 41.km'sinde 9 km içeridedir.

Arazi yapısı tarım ve hayvancılık için oldukça uygundur. İlçede yetişen ürünler şunlardır. Arpa, buğday, şeker pancarı, nohut, yeşil mercimek, ay çiçeği, haşhaş ve yonca. Sebzelerden; biber, domates, fasulye, salatalık, ıspanak, kavun ve karpuz meyvelerden; elma, armut, erik, kayısı, kiraz, vişne, badem, ceviz ve üzüm yetiştirilmektedir. Hayvancılık oldukça önemlidir. Daha çok koyun yetiştirilir. İlçe çapında oldukça önemli miktarda süt üretilmektedir. Ülkemizde Emirdağ yoğurtlarının lezzeti çok iyi bilinmektedir. İlçede küçük sanayi sitesi mevcuttur. Emirdağ organize sanayi bölgesi yeri tesbit edilmiş, çalışmaları yürütülmektedir. İlçede un fabrikası ile sentetik dokuma fabrikası vardır. Sentetik dokuma fabrikası, yurt dışında çalışan işçiler tarafından ilçeye kazandırılmıştır.

İlçede, el sanatlarının önemli bir yeri vardır. Yoğun olarak kilim, dantel, oya, ipek halı gibi el sanatları yapılmaktadır. İlçede geleneksel el sanatlarının başında kilim gelir. Bu kilimlerdeki desenler çok şeyin anlatımı gibidir. Emirdağ kilimleri %100 yün ve %100 tabii kök boyasıyla üretilmektedir. Kilimlerde mahalli desen ve motifler yer alır. Ticarî amaçlı bu motifler değiştirilmemiştir. Asıklı, Aynalı, Kara döşeme, Çamçalı kilimleri, Bindallı, Kösköslü, Kelleli seccadelerinin ünü yurt dışına taşmıştır.

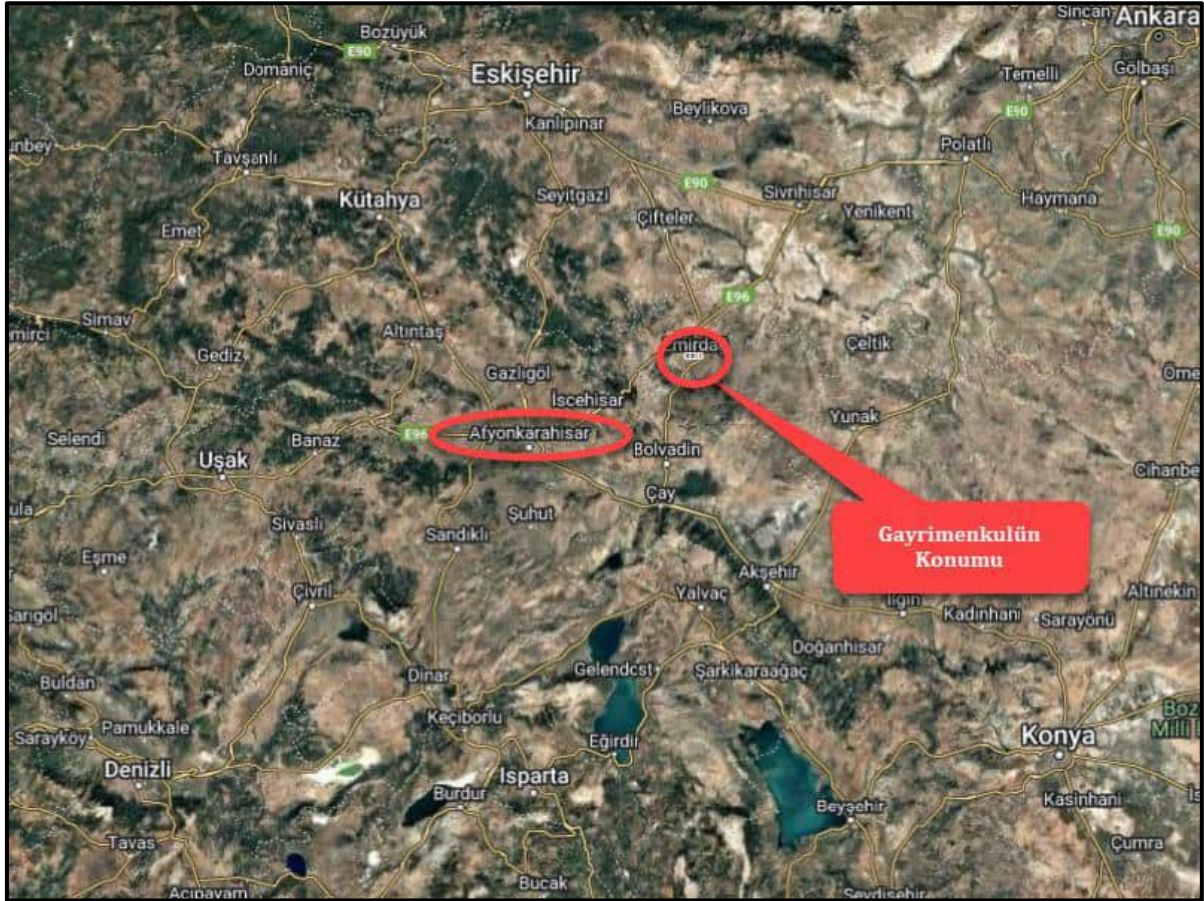
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul Afyonkarahisar İli, Emirdağ İlçesi, Yeni Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlı, 397,00 m² yüzölçüme sahip, Arsa vasıflı 89 ada 1 numaralı parseldir.

Taşınmaz yaklaşık olarak 39.020600 derece enlem, 31.151253 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.

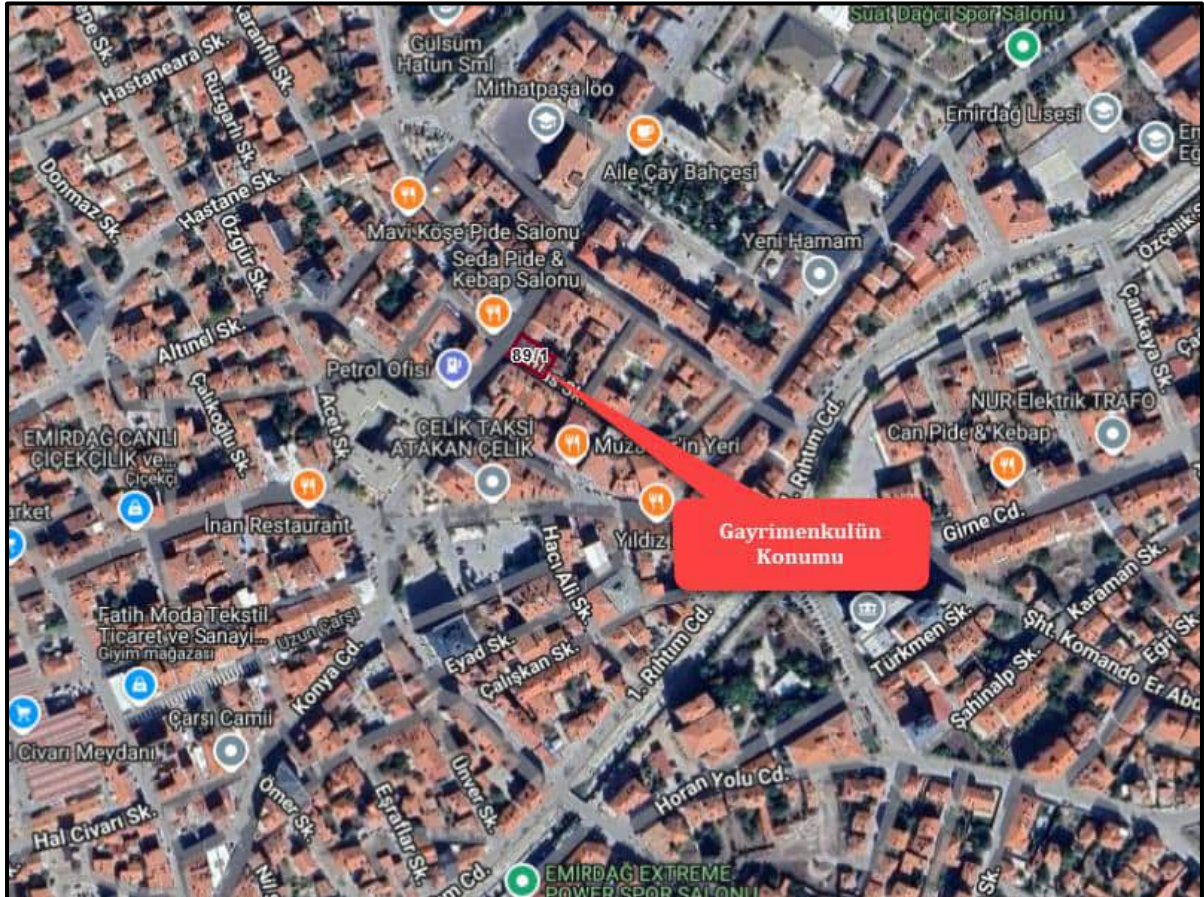
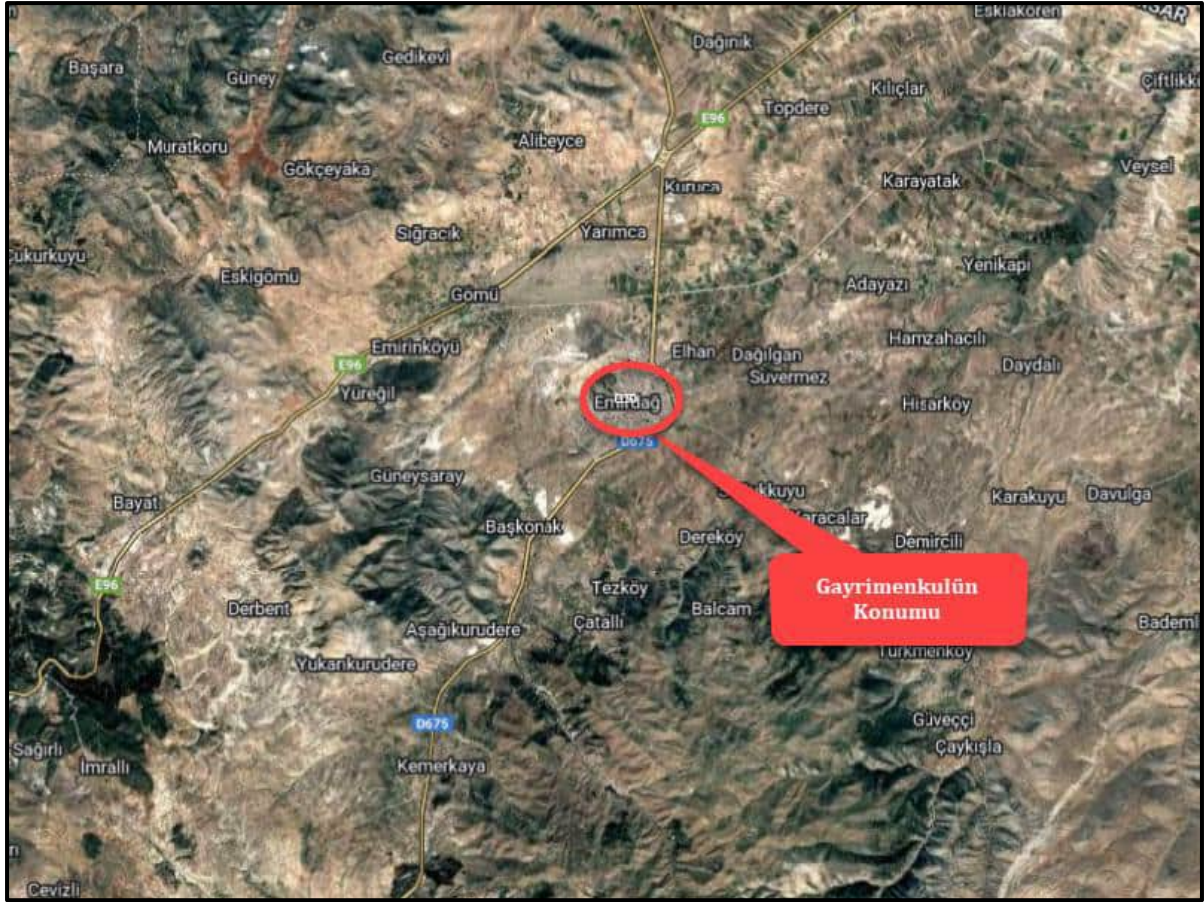
Taşınmazın yakın çevresinde; Emirdağ Belediyesi, Emirdağ Devlet Hastanesi ve Emirdağ Adalet Sarayı bulunmaktadır.

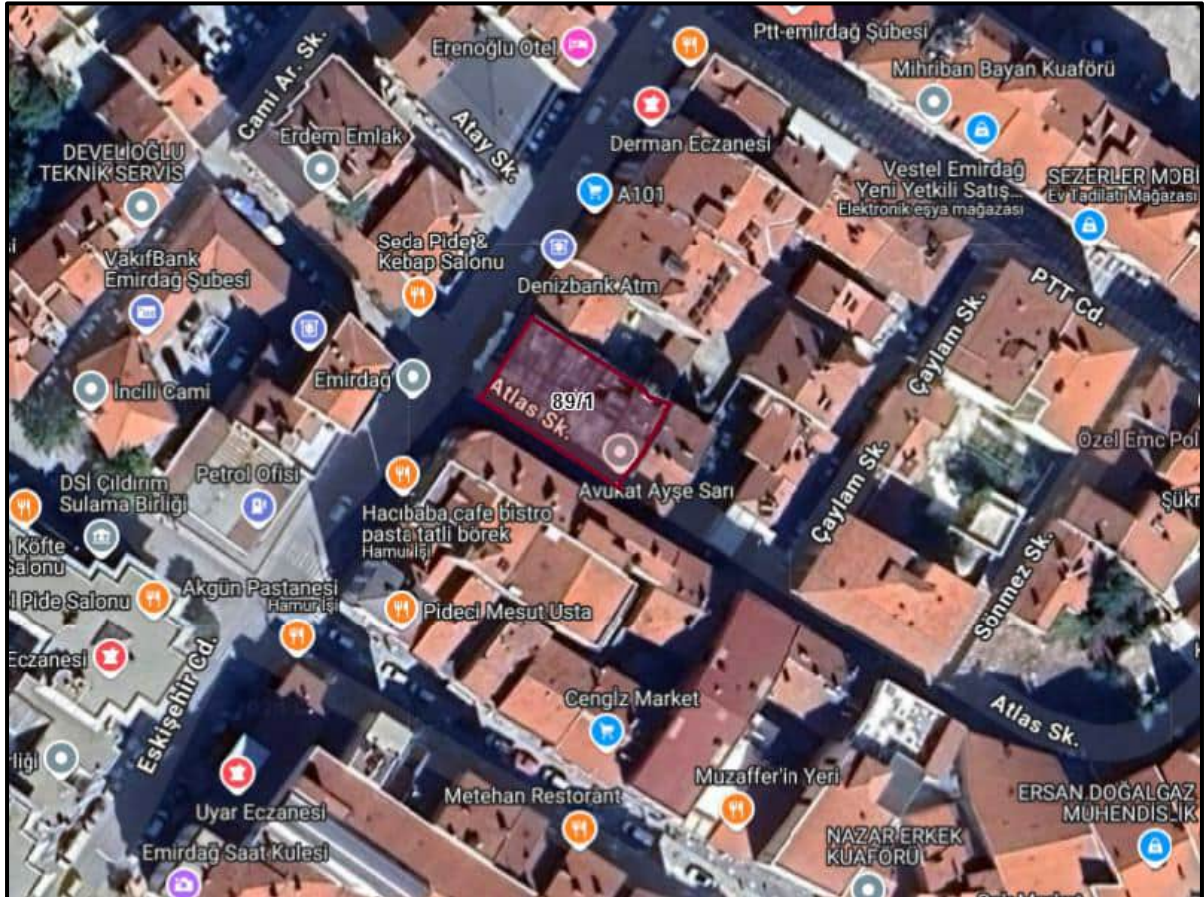
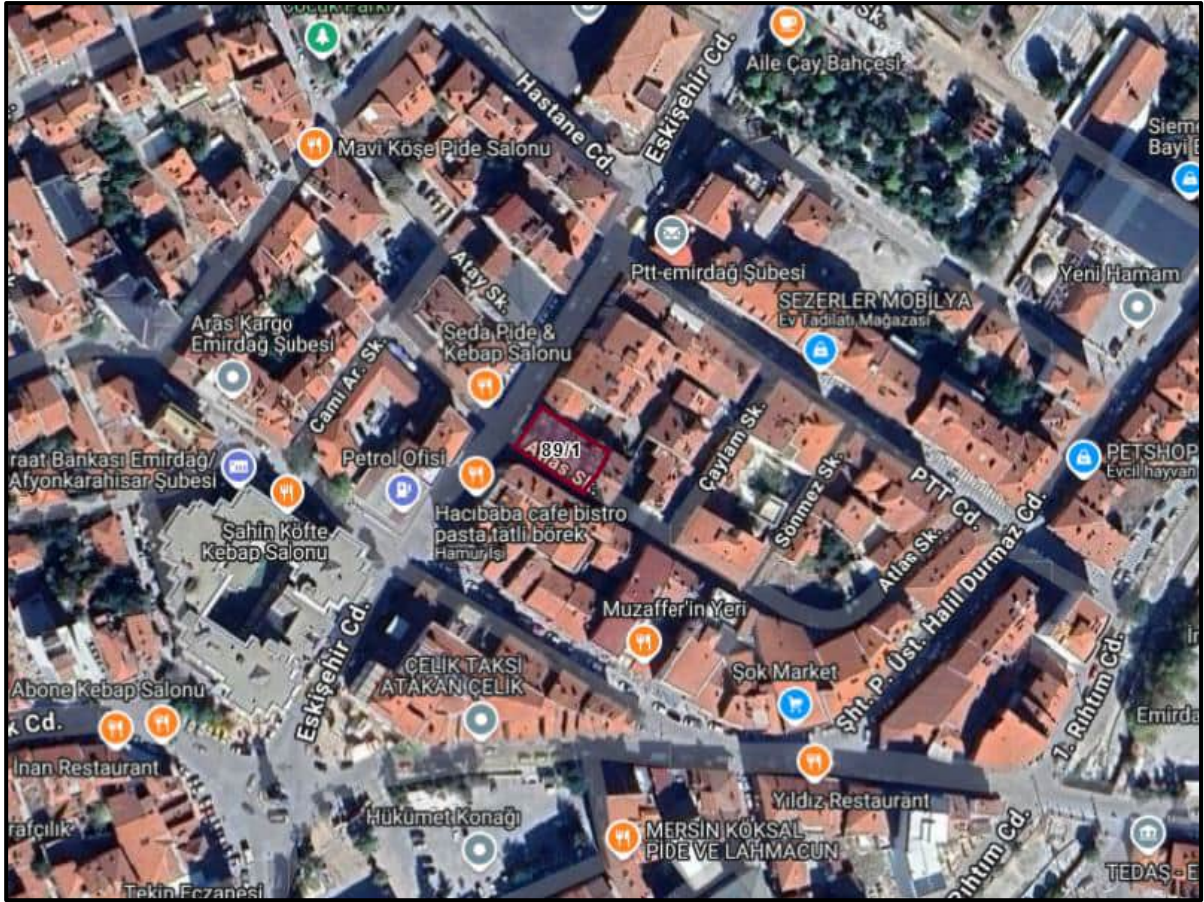
Değerleme konusu taşınmaz ilçe merkezinin en yoğun olduğu noktada yer almaktadır. Bölgede yapılaşma 5-6 katlıdır. Genellikle zemin katları dükkan üst katları mesken olarak kullanılan yapılaşmalar yaygındır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, Eskişehir-Konya yoluna ~2 km, Afyon-Ankara yoluna ~10 km mesafede konumlanmıştır.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 06.08.2025 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden Müşteri tarafından alınmış ve tarafımıza iletilmiştir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-8-2025-10:31



Kayıd Oluşturan: BETÜL ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	89/1
Taşınmaz Kimlik No:	136029442	AT Yüzölçüm(m2):	397.00
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/EMİRDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Emirdağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1. KAT//1
Cilt/Sayfa No:	11/1015	Arsa Pay/Payda:	1145/39700
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 18/06/2025(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Emirdağ - 24-06-2025 10:31 - 7218	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun		Emirdağ -	

1 / 2

	Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		07-03-2023 16:01 - 2644	
--	-------------------------------	--	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
883058114	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesis 24-06-2025 7218	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KMqbp02wz7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-8-2025-10:31

**Kayıd Oluşturan: BETÜL ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	89/1
Taşınmaz Kimlik No:	136029443	AT Yüzölçüm(m2):	397.00
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/EMİRDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Emirdağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2. KAT//2
Cilt/Sayfa No:	11/1016	Arsa Pay/Payda:	2359/39700
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 18/06/2025(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Emirdağ - 24-06-2025 10:31 - 7218	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun		Emirdağ -	

1 / 2

	Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		07-03-2023 16:01 - 2644	
--	-------------------------------	--	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
883058117	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 24-06-2025 7218	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) p4xQaE8sho kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-8-2025-10:31

**Kayıd Oluşturan: BETÜL ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	89/1
Taşınmaz Kimlik No:	136029444	AT Yüzölçüm(m2):	397.00
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/EMİRDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Emirdağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2. KAT//3
Cilt/Sayfa No:	11/1017	Arsa Pay/Payda:	1835/39700
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 18/06/2025(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Emirdağ - 24-06-2025 10:31 - 7218	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun		Emirdağ -	

1 / 2

	Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		07-03-2023 16:01 - 2644	
--	-------------------------------	--	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
883058120	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 24-06-2025 7218	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) V_aNUJg7EK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-8-2025-10:32

**Kayıd Oluşturan: BETÜL ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	89/1
Taşınmaz Kimlik No:	136029445	AT Yüzölçüm(m2):	397.00
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/EMİRDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Emirdağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3. KAT//4
Cilt/Sayfa No:	11/1018	Arsa Pay/Payda:	2399/39700
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 18/06/2025(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Emirdağ - 24-06-2025 10:31 - 7218	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun		Emirdağ -	

1 / 2

	Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		07-03-2023 16:01 - 2644	
--	-------------------------------	--	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
883058122	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 24-06-2025 7218	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1AhBagLoNJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-8-2025-10:32

**Kayıd Oluşturan: BETÜL ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	89/1
Taşınmaz Kimlik No:	136029446	AT Yüzölçümü(m2):	397.00
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/EMİRDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Emirdağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3. KAT//5
Cilt/Sayfa No:	11/1019	Arsa Pay/Payda:	1869/39700
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 18/06/2025(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Emirdağ - 24-06-2025 10:31 - 7218	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun		Emirdağ -	

1 / 2

	Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		07-03-2023 16:01 - 2644	
--	-------------------------------	--	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
883058125	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 24-06-2025 7218	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hvqncJ5MaR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-8-2025-10:32

**Kayıd Oluşturan: BETÜL ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	89/1
Taşınmaz Kimlik No:	136029447	AT Yüzölçüm(m2):	397.00
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/EMİRDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Emirdağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4. KAT//6
Cilt/Sayfa No:	11/1020	Arsa Pay/Payda:	2440/39700
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 18/06/2025(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Emirdağ - 24-06-2025 10:31 - 7218	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun		Emirdağ -	

1 / 2

	Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		07-03-2023 16:01 - 2644	
--	-------------------------------	--	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
883058130	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesis 24-06-2025 7218	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) m9ePBcYWA-o kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-8-2025-10:32

**Kayıd Oluşturan: BETÜL ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	89/1
Taşınmaz Kimlik No:	136029448	AT Yüzölçüm(m2):	397.00
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/EMİRDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Emirdağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4. KAT//7
Cilt/Sayfa No:	11/1021	Arsa Pay/Payda:	1905/39700
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 18/06/2025(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Emirdağ - 24-06-2025 10:31 - 7218	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun		Emirdağ -	

1 / 2

	Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		07-03-2023 16:01 - 2644	
--	-------------------------------	--	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
883058140	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 24-06-2025 7218	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1TemvSKMw6 kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-8-2025-10:32

**Kayıd Oluşturan: BETÜL ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	89/1
Taşınmaz Kimlik No:	136029449	AT Yüzölçüm(m2):	397.00
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/EMİRDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Emirdağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5. KAT//8
Cilt/Sayfa No:	11/1022	Arsa Pay/Payda:	2480/39700
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 18/06/2025(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Emirdağ - 24-06-2025 10:31 - 7218	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun		Emirdağ -	

1 / 2

	Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		07-03-2023 16:01 - 2644	
--	-------------------------------	--	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
883058151	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 24-06-2025 7218	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JgyVn9pJNO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-8-2025-10:32

**Kayıd Oluşturan: BETÜL ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	89/1
Taşınmaz Kimlik No:	136029450	AT Yüzölçüm(m2):	397.00
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/EMİRDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Emirdağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5. KAT//9
Cilt/Sayfa No:	11/1023	Arsa Pay/Payda:	1942/39700
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 18/06/2025(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Emirdağ - 24-06-2025 10:31 - 7218	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun		Emirdağ -	

1 / 2

	Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		07-03-2023 16:01 - 2644	
--	-------------------------------	--	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
883058156	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 24-06-2025 7218	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zk-Q4wN5hr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-8-2025-10:31

**Kayıd Oluşturan: BETÜL ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	89/1
Taşınmaz Kimlik No:	136029441	AT Yüzölçümü(m2):	397.00
İl/ilçe:	AFYONKARAHİSAR/EMİRDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞYERİ
Kurum Adı:	Emirdağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN KAT//10
Cilt/Sayfa No:	11/1024	Arsa Pay/Payda:	21326/39700
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 18/06/2025(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Emirdağ - 24-06-2025 10:31 - 7218	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun		Emirdağ -	

1 / 2

	Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		07-03-2023 16:01 - 2644	
--	-------------------------------	--	-------------------------	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
4846378	Diğer	ZEMİN KAT(BANKA ŞUBESİ) + 1. KAT (İŞYERİ EKLENTİSİ) + BODRUM KAT (İŞYERİ EKLENTİSİ)	Emirdağ - 24-06-2025 10:31 - 7218

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
883058111	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesis 24-06-2025 7218	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8x4Eox-sYF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Taşınmazın tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkul Afyonkarahisar İli, Emirdağ İlçesi, Yeni Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlı, 397,00 m² yüzölçüme sahip, arsa vasıflı 89 ada 1 numaralı parseldir. Parsel köşe konumlu olup kuzeybatı yönünde Eskişehir Caddesine, güneybatı yönünde Atlas Sokak'a cephelidir. Parsel geometrik olarak dikdörtgen biçimde olup, topografik olarak düz arazi yapısına sahiptir.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Emirdağ Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre 89 ada 1 parsel 09.12.2022 tarih 2022/142 nolu, 1/1000 ölçekli Emirdağ Uygulama İmar Planına göre; Bitişik Nizam, 6 Kat, Konut + Ticaret + Turizm Alanında kalmakta iken 10.07.2023 tarih 2023/85 nolu Revizyon İmar Planına göre; Taks:1,00, Kaks (Emsal): 6,00, Bitişik Nizam, 6 Kat yapılaşma şartları ile **“Konut + Ticaret Alanı”** olarak fonksiyon değişikliği yapılmıştır.

Ayrıca şifahen öğrenilen bilgiye göre taşınmazın 13,90 m² yola terkinin bulunduğu öğrenilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla yapılan İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde parsel üzerinde yapımı devam eden projenin zemin teşekküllerine uygun olacak şekilde taban oturumu 389,48 m² hesaplanarak ruhsat ve projelendirilmiştir. Bu sebeple taşınmazın arsa değer tespiti 389,48 m²'lik alan üzerinden hesaplanmıştır.



5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Emirdağ Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde ulaşılan yasal izin ve belgeler aşağıdaki gibidir.

➤ **Yapı Ruhsat Bilgisi:**

Belge Türü	Tarih	No	Nitelik	Birim Sayısı	Alan, m ²	Kat Sayısı			Yapı Sınıfı Grubu	Mimari Proje
						Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üstü	Toplam		
Yeni Yapı	08.12.2023	147	Mesken	9	1.478,00	1	6	7	4/B	01.11.2023
			Banka Şubesi	1	738,00					
			Ortak Alan		521,00					
			Toplam	10	2.737,00					
İsim Değişikliği	14.03.2024	18	Mesken	9	1.478,00	1	6	7	4/B	01.11.2023
			Banka Şubesi	1	738,00					
			Ortak Alan		521,00					
			Toplam	10	2.737,00					
İsim Değişikliği	12.06.2024	65	Mesken	9	1.478,00	1	6	7	4/B	01.11.2023
			Banka Şubesi	1	738,00					
			Ortak Alan		521,00					
			Toplam	10	2.737,00					
İsim Değişikliği	13.06.2024	66	Mesken	9	1.478,00	1	6	7	4/B	01.11.2023
			Banka Şubesi	1	738,00					
			Ortak Alan		521,00					
			Toplam	10	2.737,00					
Tadilat	01.07.2024	73	Mesken	9	1.470,00	1	6	7	4/B	01.07.2024
			Banka Şubesi	1	741,00					
			Ortak Alan		503,00					
			Toplam	10	2.714,00					
İsim Değişikliği	10.09.2024	110	Mesken	9	1.470,00	1	6	7	4/B	01.07.2024
			Banka Şubesi	1	741,00					
			Ortak Alan		503,00					
			Toplam	10	2.714,00					

➤ **Yapı Kullanma İzin Bilgisi:** Bulunmamaktadır.

➤ **Enerji Kimlik Belgesi:** Bulunmamaktadır.

- **Mimari Proje Bilgisi:** İsim Değişikliği ruhsat belgesinde mimari proje onay tarihi 01.07.2024 olarak belirtilmiştir. Proje bilgileri aşağıdaki gibidir.

Kat	Nitelik
1. Bodrum Kat	Su Deposu/Kazan Dairesi
	Sığınak
	Teknik Alanlar
	10 Nolu Bankaya Ait Arşiv, Kasa, Depo ve Teknik Alanlar
Zemin Kat	10 Nolu Banka ve Bina Girişi
1. Kat	1 Nolu Mesken ve 10 Nolu Bankaya Ait Alan
2. Kat	2 ve 3 Nolu Mesken
3. Kat	4 ve 5 Nolu Mesken
4. Kat	6 ve 7 Nolu Mesken
5. Kat	8 ve 9 Nolu Mesken
Çatı Katı	Teknik Alan

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Net Alan, m ²	Satılabilir Brüt Alan, m ²
1	Mesken	1	79,17	102,22
2	Mesken	2	142,08	180,64
3	Mesken	2	128,68	160,40
4	Mesken	3	142,08	180,64
5	Mesken	3	128,68	160,40
6	Mesken	4	142,08	180,64
7	Mesken	4	128,68	160,40
8	Mesken	5	142,08	180,64
9	Mesken	5	128,68	160,40
10	İşyeri (Banka Şubesi)	Bodrum+Zemin+1	667,00	741,00
Toplam			1.829,21	2.207,38

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ilişkin yapı denetimi Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. personelleri tarafından üstlenilmiştir.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Rapora konu taşınmaz, 397,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir.
- Arsa genel olarak düz topografyaya sahiptir.
- Geometrik olarak dikdörtgene yakın formdadır.
- Parsel kuzeybatı yönünde yer alan Eskişehir Caddesine ~14 m, güneybatı yönünde yer alan Atlas Sokak'a ~25 m cephelidir. Diğer yönlerde komşu parseller ile sınırlıdır.
- Ziraat GYO A.Ş. tarafından temin edilen bilgiye göre değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma seviyesi %65 olarak belirtilmiştir.

Bağımsız bölümlere yönelik bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Net Alan, m ²	Satılabilir Brüt Alan, m ²	Tip	Coğrafi Yön	Cephe Sayısı	Daire Konumu
1	Mesken	1	79,17	102,22	3+1	GB	1	Ara
2	Mesken	2	142,08	180,64	3+1	KB-GB	2	Köşe
3	Mesken	2	128,68	160,40	3+1	GB	1	Ara
4	Mesken	3	142,08	180,64	3+1	KB-GB	2	Köşe
5	Mesken	3	128,68	160,40	3+1	GB	1	Ara
6	Mesken	4	142,08	180,64	3+1	KB-GB	2	Köşe
7	Mesken	4	128,68	160,40	3+1	GB	1	Ara
8	Mesken	5	142,08	180,64	3+1	KB-GB	2	Köşe
9	Mesken	5	128,68	160,40	3+1	GB	1	Ara
10	İşyeri (Banka Şubesi)	Bodrum+Zemin+1	667,00	741,00	3+1	-	-	-
Toplam			1.829,21	2.207,38				

Gayrimenkullere ilişkin fotoğraflar eklerde yer almaktadır.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Proje, yasal izin ve belgelerine uygun olarak inşa edilmektedir.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Ulaşım imkanlarının rahat olması.
- Tapu kayıtlarında kısıtlayıcı bir takyidat bulunmaması.
- Çarşı merkezinde konumlu olması.
- Parselin köşe konumlu olması.

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.
- Parselin yola terkinin bulunması.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

- Gayrimenkule ilişkin Emirdağ Tapu Müdürlüğü'ne kütük incelmesi için başvuru yapılmış ancak inceleme için tarafımıza izin verilmemiştir. Bu sebeple söz konusu tapu kayıtlarına yönelik son 3 yıllık araştırma yapılamamıştır. Şirketimizce hazırlanan geçmiş yıl raporlarında yer alan tapu kayıt belgesine göre söz konusu taşınmazın 19.12.1978 tarih ve bila nolu tesis kadastro işlemi ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. adına kayıtlı olduğu daha sonra 31.03.2023 tarih ve 3720 yevmiye nolu satış işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edildiği görülmüştür.
- Tapu kayıtlarında 07.03.2023 tarih ve 2644 yevmiye no ile “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyan parsel üzerinde yıkımı yapılan yapıya ilişkindir. Yeni yapılacak projenin tamamlanması ile birlikte söz konusu beyan kaldırılacaktır.
- Tapu kayıtlarında 24.06.2025 tarih ve 7218 yevmiye no ile “Kat İrtifakı Tesisi.” İşlemi ile toplam 10 adet bağımsız bölüm tapusu oluşturulmuştur.
- Emirdağ Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre 89 ada 1 parsel 09.12.2022 tarih 2022/142 nolu, 1/1000 ölçekli Emirdağ Uygulama İmar Planına göre; Bitişik Nizam, 6 Kat, Konut + Ticaret + Turizm Alanında kalmakta iken 10.07.2023 tarih 2023/85 nolu Revizyon İmar Planına göre; Taks:1,00, Kaks (Emsal): 6,00, Bitişik Nizam, 6 Kat yapılaşma şartları ile “**Konut + Ticaret Alanı**” olarak fonksiyon değişikliği yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ait sözleşme bulunmamaktadır.

5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkul arsa vasıflı olup en etkin ve verimli kullanımının imar fonksiyonu doğrultusunda kullanılmasının uygun olacağı öngörülmüştür. Mevcut durumda parsel üzerinde %65 inşaat seviyesinde olan, kat irtifakı kurulmuş konut+ticaret projesi bulunmaktadır.

5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaza ait müşterek veya bölünmüş kısımlar değerlemede dikkate alınmıştır.

5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7. 5.9, 5.11, 5.12'nci bölümlerinde verilmiştir.

5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, söz konusu parsel üzerinde ticaret ve konut birimlerinin yer aldığı proje için yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmuştur. Bu husus doğrultusunda söz konusu taşınmaz için mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki değerine yönelik çalışma yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın arsa vasıflı olması, onaylanmış mimari proje ve ruhsatının bulunması sebebi ile değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Alternatif olarak proje bünyesinde yer alan 10 adet bağımsız bölüm için bölgede yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılarak bağımsız bölümlerin mevcut durum ve tamamlanması durumundaki değeri hesaplanmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Arsa Emsal Araştırması



No	İlgili	Mülkiyet Durumu	İmar Durumu	Parsel Konumu	Alanı, m ²	Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²
1	Özgür Denizli Gayrimenkul 0 (536) 323 72 33	Müstakil	Ticaret+Konut 6 Kat	İncirli Mh.	123,00	6.490.000,00	52.764,23
2 Görüş	Özgür Denizli Gayrimenkul 0 (536) 323 72 33	Müstakil	Ticaret+Konut 6 Kat	Yeni Mh.	389,48	21.750.000,00	55.843,69
3 Görüş	Yıldırım Emlak 0 (541) 922 95 58	Müstakil	Ticaret+Konut 6 Kat	Yeni Mh.	389,48	22.750.000,00	58.411,21

Emsal Analizi

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için konum, büyüklük, yapılaşma şartı vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, büyüklük, yapılaşma şartı, imar fonksiyonu, mülkiyet yapısı, parsel konumu kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Analizi			
	Emsal 1	Görüş 2	Görüş 3
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	52.764,23	55.843,69	58.411,21
Pazarlık Payı	7,50%	0,00%	0,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	48.806,91	55.843,69	58.411,21
Konum	Kötü	Benzer	Benzer
Düzeltilme	5,00%	0,00%	0,00%
Büyükklük	Küçük	Benzer	Benzer
Düzeltilme	5,00%	0,00%	0,00%
Yapılaşma Şartı	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%
İmar Fonksiyonu	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%
Mülkiyet Yapısı	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%
Parsel Konum	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltilme	10,00%	0,00%	0,00%
Düzeltilme	4.880,69	0,00	0,00
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	53.687,60	55.843,69	58.411,21
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	55.980,84		

Emsal düzeltme sonrası net arsa m² birim değeri **~56.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.3.2 Konut Emsal Araştırması



İlgili	İlgili	Katı	Tipi	Yaşı	Brüt Alan, m ²	Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²
1	Alyas Gayrimenkul İbrahim Yılmaztekin 0 (544) 763 58 36	3	3+1	0	120,00	3.300.000,00	27.500,00
2	Ali Bey 0 (544) 331 15 15	1	3+1	0	145,00	4.000.000,00	27.586,21
3	Elden Emlak Yavuz Selim Yüksel 0 (507) 016 77 03	3	3+1	0	135,00	3.650.000,00	27.037,04
4	Espa Gayrimenkul Selahattin A. 0 (531) 529 54 79	2	3+1	0	115,00	3.600.000,00	31.304,35

Emsal Analizi

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için konum, büyüklük, kat, manzara, yaş vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, büyüklük, kat, manzara, yaş kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m²	27.500,00	27.586,21	27.037,04	31.304,35
Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%	17,50%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m²	24.750,00	24.827,59	24.333,33	25.826,09
Konum	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Düzeltilme	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Büyükklük	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Yapı Yaşı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltilme	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Düzeltilme	6.187,50	6.206,90	6.083,33	6.456,52
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m²	30.937,50	31.034,48	30.416,67	32.282,61
Ortalama Birim Değer, ₺/m²	31.167,81			

Emsal düzeltme sonrası ortalama konut m² birim değeri **~31.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.3.3 Dükkan Emsal Araştırması



İlgili	İlgili	Nitelik	Brüt Alan, m ²	Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²
1 Görüş	Özgür Denizli Gayrimenkul 0 (536) 323 72 33	Bodrum+Zemin+1 İşyeri	741,00	58.500.000,00	78.947,37
2 Görüş	Baysal Bey 0 (507) 963 12 49	Bodrum+Zemin+1 İşyeri	741,00	57.250.000,00	77.260,46
3 Görüş	Yıldırım Emlak 0 (541) 922 95 58	Bodrum+Zemin+1 İşyeri	741,00	62.250.000,00	84.008,10

Emsal Analizi

Bölgede yapılan emsal araştırmalarında benzer konumda satılık ya da kiralık dükkan emsali bulunmamaktadır. Bu sebeple bölgede yetkili emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde elde edilen emsal veriler emsal analizi tablosuna eklenmiştir. Görüşler için herhangi bir düzeltme yapılmamış olup alınan görüşlerin ortalaması hesap edilmiştir.

Emsal Analizi			
	Görüş 1	Görüş 2	Görüş 3
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	78.947,37	77.260,46	84.008,10
Pazarlık Payı	0,00%	0,00%	0,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	78.947,37	77.260,46	84.008,10
Konum (Ticari Yoğunluk)	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%
Büyüklik	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%
Düzeltilme	0,00	0,00	0,00
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	78.947,37	77.260,46	84.008,10
Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	80.071,97		

Emsal düzeltme sonrası dükkan m² birim değeri **~80.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.4 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkullerin Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

➤ **Arsa Değeri Tespiti:**

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parselin konumu, imar koşulları, arazi yapısı, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek net arsa birim m² değeri 56.000,00 ₺/m² olarak takdir edilmiştir.

Not:

Emirdağ Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden şifahi öğrenilen bilgiye göre taşınmazın 13,90 m² yola terkinin bulunduğu öğrenilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla yapılan İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde parsel üzerinde yapımı devam eden projenin zemin teşekküllerine uygun olacak şekilde taban oturumu 389,48 m² hesaplanarak ruhsat ve projelendirilmiştir. Bu sebeple taşınmazın arsa değer tespiti 389,48 m²'lik alan üzerinden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = Net Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²) olarak hesaplanmıştır.

Ada/Parsel	Yüzölçümü, m ²	Birim Değeri, ₺/m ²	Arsa Değeri, ₺
89/1	389,48	56.000,00	21.810.880,00

Arsa değeri **21.810.880,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir

➤ **Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:**

- Parsel üzerinde geliştirilen proje 31.01.2025 tarih ve 32799 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca açıklanan; Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 4/A yapı sınıfında olup birim maliyeti 21.500,00 ₺/m²'dir. Ancak mevcut piyasa koşulları ve çevre inşaat firmaları ile yapılan görüşmeler sonucunda inşaat birim maliyeti 26.500,00 ₺/m² olarak kabul edilmiştir.

Not: Söz konusu proje için alınmış yapı ruhsat belgesinde yapı sınıfı/grubu 4/B olarak belirtilmiştir. 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğinde yapılan değişikliklerde söz konusu yapı 4/A olarak belirtildiğinden değerlendirme çalışmasında güncel tebliğde belirtilen yapı sınıfı/grubu kabul edilmiştir.

İnşaat Alanı, m ²	Birim Maliyet, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
2.714,00	26.500,00	71.921.000,00

- **Projenin Mevcut Durum Değeri:** (Arsa Değeri + (Yapı Değeri x Tamamlanma Oranı)) x (1+Proje Şerefiye Oranı) olarak hesaplanmıştır.

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri, ₺	21.810.880,00
Yapının Tamamlanma Oranı	65,00%
Yapının Mevcut Durum Değeri, ₺	46.748.650,00
Proje Şerefiyesi, ₺	6.855.953,00
Toplam Değer, ₺	75.415.483,00
Düzeltilmiş Değer, ₺	75.415.000,00

- **Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri:** (Arsa Değeri + Yapı Değeri) x (1+Proje Şerefiye Oranı) olarak hesaplanmıştır.

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri, ₺	21.810.880,00
Yapı Değeri, ₺	71.921.000,00
Proje Şerefiyesi, ₺	9.373.188,00
Toplam Değer, ₺	103.105.068,00
Düzeltilmiş Değer, ₺	103.105.000,00

6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde, parsel üzerinde geliştirilen proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin mevcut durum değeri ile tamamlanması durumundaki değeri hesaplanmıştır. Taşınmazlara yönelik toplam değerler aşağıda paylaşılmış olup detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

- **Tamamlanması Durumundaki Bağımsız Bölüm Değeri** = Satılabilir Alan (m²) x Birim Değeri (₺/m²) olarak hesaplanmıştır.

10 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki toplam değeri **104.930.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

- **Mevcut Durum Bağımsız Bölüm Değeri** = Satılabilir Alan (m²) x Birim Değeri (₺/m²) x İnşaat Tamamlanma Oranı (%) olarak hesaplanmıştır.

10 adet bağımsız bölümün %65 inşaat seviyesine göre mevcut durum toplam değeri **68.205.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, söz konusu parsel üzerinde ticaret ve konut birimlerinin yer aldığı proje için yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmuştur. Bu husus doğrultusunda söz konusu taşınmaz için mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki değerine yönelik çalışma yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın arsa vasıflı olması, onaylanmış mimari proje ve ruhsatının bulunması sebebi ile değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Alternatif olarak proje bünyesinde yer alan 10 adet bağımsız bölüm için bölgede yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılarak bağımsız bölümlerin mevcut durum ve tamamlanması durumundaki değeri hesaplanmıştır.

Sonuç olarak 89 ada 1 parsel için Maliyet Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı yöntemleri incelendiğinde ulaşılan her iki değer birbirine yakın olduğu görülmüştür.

Maliyet ve Pazar yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar sonucunda ulaşılan değerlerin birbiri ile uyumlu olduğu görülmüştür. Sonuç olarak söz konusu taşınmazın mevcut durum değerinde Maliyet Yaklaşımı, tamamlanması durumundaki değeri için ise Pazar Yaklaşımı kabul edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Değer	Maliyet Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	75.415.000,00	68.205.000,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	103.105.000,00	104.930.000,00

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 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

Gayrimenkul üzerindeki takyidatlar raporun 5.3. sayılı bölümünde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir tapu kaydı bulunmamaktadır.

7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapora konu parsel üzerinde yapı ruhsatı alınmış ve 10 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş konut+ticaret projesi bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle proje inşaa aşamasında olup güncel inşaat tamamlanma oranı %65'tir.

7.5 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 raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Rapora konu taşınmaz arsa vasfındadır. Parsel üzerinde ticaret ve konut birimlerinin yer aldığı 01.07.2024 tarihli mimari proje ve 10.09.2024 tarih ve 110 nolu isim değişikline esas yapı ruhsatı alınmıştır. Söz konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden inşaatın yasal gerekliliklerin yerine getirildiği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmi Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm

Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

Madde 22- (Değişik:RG-23/1/2014-28891)

Birinci Fıkra a Bendi: (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.

Birinci Fıkra b Bendi: (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 16ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler, 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **"proje"** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; Afyonkarahisar İli, Emirdağ İlçesi, Yeni Mahallesi, 89 ada 1 parsel numaralı taşınmazın üzerinde geliştirilen projenin mevcut durum değeri, tamamlanması durumundaki değeri ve proje içerisinde üretilen bağımsız bölümlerin satışa esas değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**proje**" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye göre hesaplanmıştır. Farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olacaktır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu Afyonkarahisar İli, Emirdağ İlçesi, Yeni Mahallesi, 89 ada 1 parsel numaralı taşınmaz için takdir edilen değer aşağıdaki gibidir.

Özet Değer	KDV Hariç Değer, ₺	%20 KDV Dahil Değer, ₺
Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	75.415.000,00	90.498.000,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	104.930.000,00	125.916.000,00

Esra DERE
İşletme
Değerleme Uzman Yrd.
Lisans No: 929896

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yasin PEKTAŞ
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400446