

ZİRAAT GYO A.Ş.

---

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

ÇAMURLU-0 ADA 1021 PARSEL  
DEĞERLEME RAPORU  
BATTALGAZİ/MALATYA  
ZİRAAT GYO A.Ş.-2024/19- 25.12.2024

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

Talebiniz doğrultusunda Malatya ili, Battalgazi ilçesi, Çamurlu Mahallesi, 1021 parsel numaralı "Arsa" vasfında olan taşınmazın Pazar değerine yönelik **2024-ZİRAAT GYO A.Ş.-19** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkânları, potansiyel alıcı kitlesi, yola cephe durumu ve alansal büyüklüğü gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ |                                                                                  |                                                                                                              |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapor Tarihi            | Pazar Değeri (KDV Hariç)                                                         | Pazar Değeri (KDV Dahil)                                                                                     |
| 25.12.2024              | <b>Natamam Nihai Değer</b>                                                       |                                                                                                              |
|                         | <b>328.645.000 TL</b><br>(Üçyüzyirmisekizmilyonaltıyüzkırkbeşbin TürkLirası)     | <b>Natamam Nihai Değer</b><br><b>361.509.500 TL</b><br>(Üçyüzaltmışbirmilyonbeşyüzdokuzbinbeşyüz TürkLirası) |
|                         | <b>9.310.690 USD</b><br>(Dokuzmilyonüçyüzonbinaltıyüzdoksan Amerikan Doları)     |                                                                                                              |
|                         | <b>Tamamlanması Durumundaki Nihai Değer</b>                                      | <b>Tamamlanması Durumundaki Nihai Değer</b>                                                                  |
|                         | <b>816.700.000 TL</b><br>(Sekizyüzonaltımilyonyediyüzbin TürkLirası)             | <b>898.370.000 TL</b><br>(Sekizyüzdoksansekizmilyonüçyüzyetmişbin TürkLirası)                                |
|                         | <b>23.137.550 USD</b><br>(Yirmiüçmilyonyüzotuzyedibinbeşyüzelli Amerikan Doları) |                                                                                                              |

\*KDV Oranı %10 olarak ele alınmıştır.

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

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

Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Değerleme hizmeti kapsamında bizi tercih ettiğiniz için teşekkür ederiz. Her türlü soru ve görüşleriniz için dilediğiniz zaman iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

**Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

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

[info@emsalgd.com.tr](mailto:info@emsalgd.com.tr)

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ</b>      | Çamurlu Mahallesi, 1021 Parsel Battalgazi/MALATYA                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI</b>        | Rapora konu ana gayrimenkul boş durumdadır.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>           | Malatya ili, Battalgazi ilçesi, Çamurlu Mahallesi, 1021 Parsel                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>İMAR DURUMU</b>                    | Değerleme konusu taşınmazın imar durum bilgileri <b>"4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri"</b> başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır.                                                                                                                                                                                  |
| <b>ÖZEL VARSAYIMLAR</b>               | Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>KISITLAMALAR</b>                   | Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>             | <p>Bu değerleme raporu, Malatya İli, Battalgazi İlçesi, Çamurlu Mahallesi, 1021 Parsel numaralı taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.</p> <p><u>*Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</u></p> |
| <b>EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI</b> | Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut imar koşulları doğrultusunda konut projesi olarak inşa edilmesi düşünülmektedir.                                                                                                         |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>               | 23.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                   | 25.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>       | <p><b>Natamam Nihai Değer</b><br/><b>328.645.000 TL</b><br/>(Üçyüzirmisekizmilyonaltıyüzkırkbeşbin TürkLirası)</p> <p><b>Tamamlanması Durumundaki Nihai Değer</b><br/><b>816.700.000 TL</b> (Sekizyüzonaltımilyonyediyüzbin TürkLirası)</p>                                                                               |
| <b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>       | <p><b>Natamam Nihai Değer</b><br/><b>361.509.500 TL</b><br/>(Üçyüzaltmışbirmilyonbeşyüzdokuzbinbeşyüz TürkLirası)</p> <p><b>Tamamlanması Durumundaki Nihai Değer</b><br/><b>898.370.000 TL</b> (Sekizyüzdoksansekizmilyonüçyüzyetmişbin TürkLirası)</p>                                                                   |

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER.....                                                                                                                | 6  |
| 2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....                                                                                                                        | 8  |
| 3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ ..... | 12 |
| 4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ.....                                                                                      | 17 |
| 5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....                                                                                  | 23 |
| 6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU .....                                                                                           | 28 |
| 7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....                                                                                                    | 31 |
| 8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....                                                                          | 33 |
| 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                                                                                                         | 37 |
| 10. EKLER.....                                                                                                                                        | 42 |

# Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

BÖLÜM - 1

## 1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER

### 1.1.Talep tarihi:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebiyle, 11.10.2024 tarihli sözleşmeye istinaden, bu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

### 1.2.Rapor tarih ve Numarası:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda, Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2024-ZİRAAT GYO A.Ş.-19 rapor numarası ile 25.12.2024 tarihinde düzenlenmiştir.

### 1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerlendirme raporu için, firmamızın değerlendirme uzmanları 17.10.2024 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 25.12.2024 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

### 1.4.Rapor türü:

Tamamının mülkiyeti "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olan; Malatya ili, Battalgazi ilçesi, Çamurlu Mahallesi, 1021 parsel numaralı taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmış değerlendirme raporudur. Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.5.Raporu hazırlayanlar:

Bu değerlendirme raporu, Değerleme Uzmanı Abdullah Harun AYDIN tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilmiştir.

### 1.6. Dayanak sözleşme:

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

### 1.7.Değerlemeyi yapan şirket bilgileri:

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 23.07.2009 tarih ve 7360 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 04.12.2009 tarihli Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır

**Şirket Unvanı:** Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Şirket Adresi:** Nasuh Akar Mahallesi Osmanlı Caddesi Elit Blok No:27 İç Kapı No:11 Çankaya Ankara

### 1.8.Müşteri unvan ve adresi :

Şirket Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye /İSTANBUL

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektedir.

Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

#### **1.9.Müşteri talepleri kapsamı:**

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

#### **1.10.Müşteri tarafından getirilen sınırlamalar:**

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin; 11.09.2023 tarih 2023-ZİRAAT GYO A.Ş.-005 rapor numarası ile Değerleme Uzmanı Metin ÖZBİLBAN tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilerek düzenlenmiş rapor hazırlanmıştır.

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin; 22.12.2023 tarih 2023-ZİRAAT GYO A.Ş.-020 rapor numarası ile Değerleme Uzmanı Metin ÖZBİLBAN tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilerek düzenlenmiş rapor hazırlanmıştır.

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin; 12.08.2024 tarih 2024-ZİRAAT GYO A.Ş.-03 rapor numarası ile Değerleme Uzmanı Abdullah Harun Aydın tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilerek düzenlenmiş rapor hazırlanmıştır.

#### **1.12. İşin Kapsamı:**

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine niteliği yazılı gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

# Değerleme Yaklaşımları

## BÖLÜM-2

## 2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı’dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

### Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

### Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için esas kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı öngörülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, bayındırlık bakanlığı yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete ’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

### Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini takdir eder. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasılat veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

### 2.1.Kullanılan Değer Tanımları

#### Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **Düzenli Likiditasyon Değeri**

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

### **Tasfiye Değeri (Zorunlu Likiditasyon Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Mevcut Ekonomik  
Koşulların,  
Gayrimenkul  
Piyasasının Analizi,  
Mevcut Trendler ve  
Dayanak Veriler ile  
Bunların  
Gayrimenkulün  
Değerine Etkileri

BÖLÜM-3

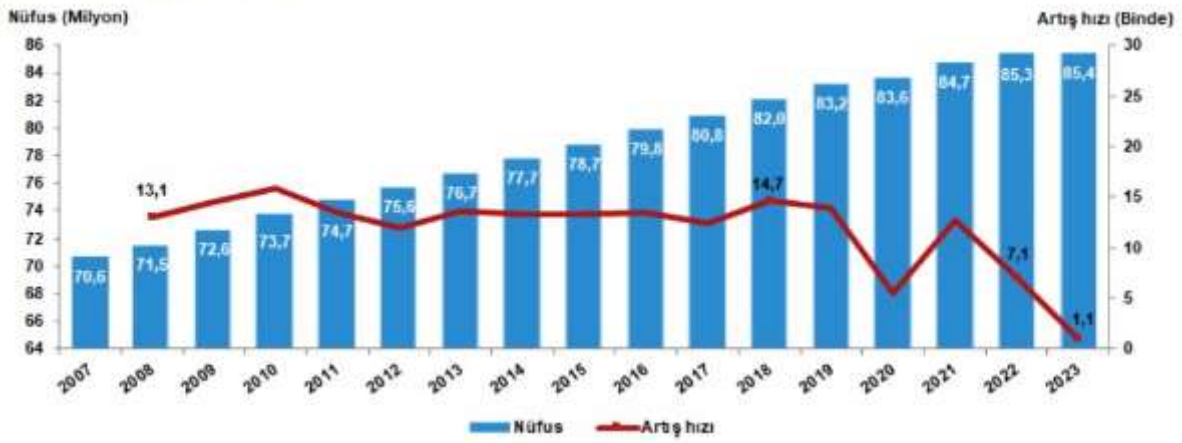
### 3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

Genel veriler, bulunulan piyasa bölgelerinde mülk değerini etkileyen kamusal, ekonomik, toplumsal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir. Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa koşullarındaki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi eğilimlerini incelemek ve araştırmakla başlar. Bu araştırma uzmanının özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen faktörlerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerinin kurulmasına yardımcı olur. Ayrıca rakamsal bilgileri, piyasa satışları ve ipuçlarını sağlar.

#### 3.1. Demografik Veriler:

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

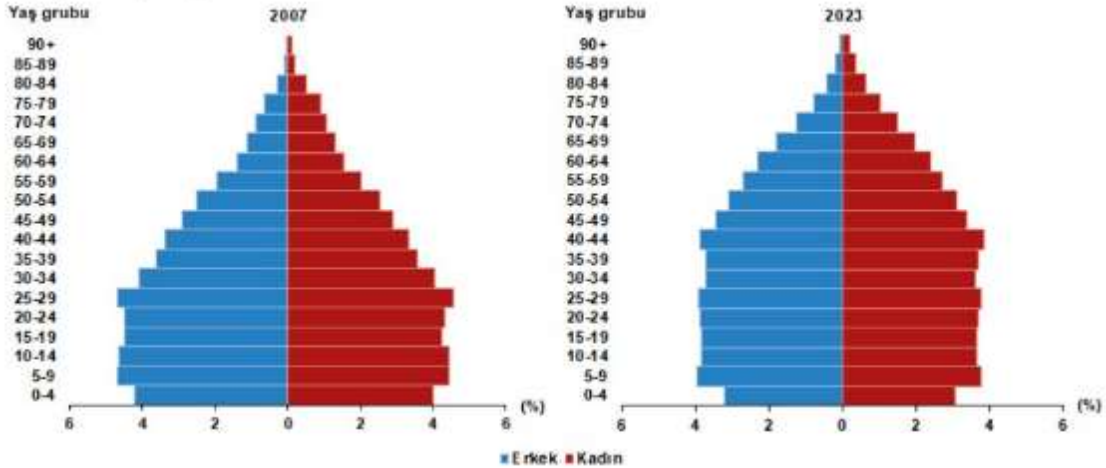
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023



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

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

Nüfus piramidi, 2007, 2023



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

**Malatya İline Genel Bakış:**

Türkiye'nin doğusunda yer alan Malatya; doğuda Elazığ ve Diyarbakır, güneybatıda Kahramanmaraş, güneyde Adıyaman, kuzeybatıda Sivas ve kuzeydoğuda Erzincan gibi illerle sınırları ile Doğu Anadolu Bölgesinin Yukarı Fırat bölümünde bulunmaktadır. Malatya İli, İç Anadolu, Akdeniz, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin arasında tampon bir bölge olma özelliğini de taşımaktadır. Ayrıca deprem kuşağı bakımından ikinci büyük fay kuşağında yer alır. Bölgenin dağlık ve dinamik bir yer hareketliliğine maruz kalması sonucu depremler sık sık meydana gelir. Yani kıvrımlı bir arazi şekli yaygındır. Malatya'nın deniz seviyesinden yüksekliği 960 metredir (merkez).

Bölgede yaşanan deprem felaketi sonrasında hızlıca göç vermeye başlamıştır. Bunda dolayı nüfus azalmaktadır. İl topraklarının yüzölçümü 12.313 km<sup>2</sup> olup, 35 54' ve 39 03' kuzey enlemleri ile 38 45' ve 39 08' doğu boylamları arasında kalmaktadır. Büyükşehir yasası ile 2014 yerel seçimlerinin ardından büyükşehir statüsüne kavuşmuştur. 2024 verilerine göre 13 ilçesi ve 718 mahallesi bulunan Malatya Türkiye'nin yirmi sekizinci en yüksek nüfuslu ilidir.

Malatya, kayısı diyarı olarak bilinir. İlde yetişen kayısılar, dünya genelinde ünlüdür ve kuru kayısı üretiminin %80'in Malatya Ovası'nda bulunan kayısı bahçelerinden sağlanmaktadır. Dağlık kesimlerde küçük ve büyükbaş hayvancılığı yapılmaktadır ancak şehrin ekonomisine fazla bir katkısı olmamakla birlikte damızlık koyun keçi yetiştiricileri birliği ve süt birliği ve damızlık sığırcılık birliği de bulunmaktadır. Bunların dışında Arapgir üzümleri, Yeşilyurt kirazları ve Hekimhan cevizleri de meşhurdur. Ekonomik anlamda katkı da sağlamaktadır.

**3.2.Ekonomik Veriler:**

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %- 0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

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

COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber,

toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı

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

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

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjoktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur. 2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjoktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye 2020 yılında gayrimenkul satış adedinde yüzde14,5'lik, satışlarda beyan edilen değerde yüzde 29'luk, tapu harcında ise yüzde76'luk artışla tüm zamanların rekoru kırıldı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020'de Türkiye genelinde gayrimenkul (konut, işyeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırıldı. Geçen yıl 2milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değiştirdi. Söz konusu rakam, 2019'da 2milyon 338bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5'lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1milyon 499bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satışı 382 bin 458 adetle İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u, 215bin 589 adetle Ankara, 144bin 463 adetle İzmir, 104bin 160adetle Antalya ve 100bin 952 adetle Bursa takip etti.

Artan talep ile birlikte inşaat firmalarının son iki yıldır ellerinde biriken konut stoklarının erimesi, proje geliştirmek için arsa stoklarının azalması ve yeni yapılacak gayrimenkullerde dövizde endeksli inşaat maliyetlerinin çok yükselmesi sebebiyle konut fiyatları da artmaya devam edecektir. Müteahhitlerin bir daha eski fiyatlarla gayrimenkul üretmeleri önümüzdeki dönemde zor görünüyor. Bu nedenle ikici el piyasalarda ihtiyaçlar nedeniyle ortaya çıkabilecek fırsatlar hariç yeni konut projelerinde fiyatların düşmesi beklenmiyor.

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

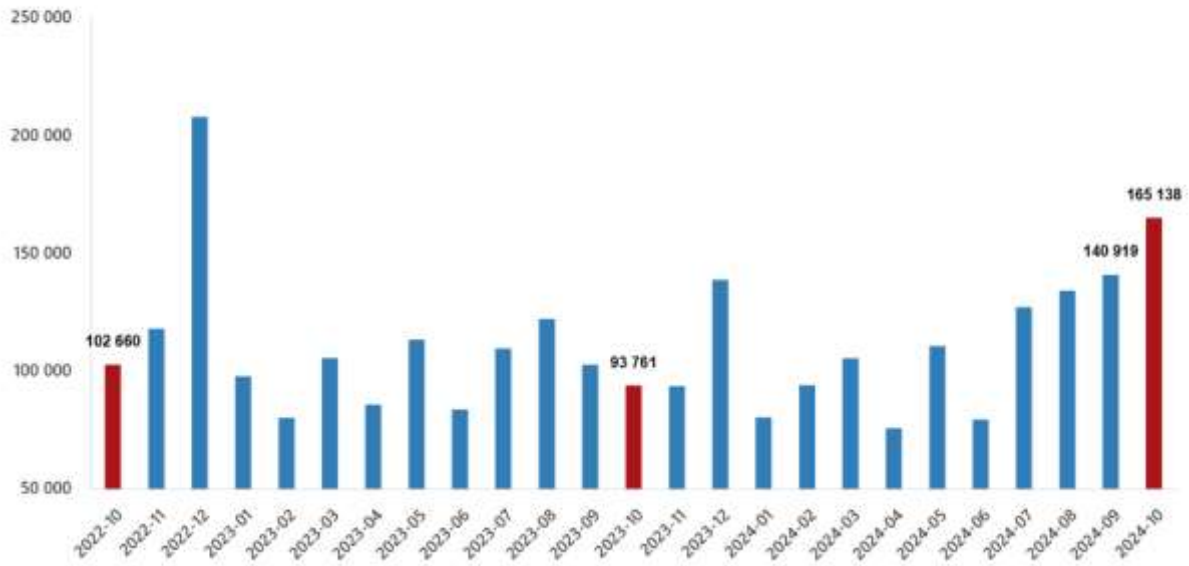
Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı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

Konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 198 bin 739 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre

İstanbul'u 114 bin 432 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 65 bin 465 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 426 konut ile Ardahan, 501 konut ile Hakkari ve 970 konut ile Tunceli oldu.

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

**Konut satışı, Ekim 2024**  
(Adet)



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

**Konut satış sayısı, Ekim 2024**

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

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

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

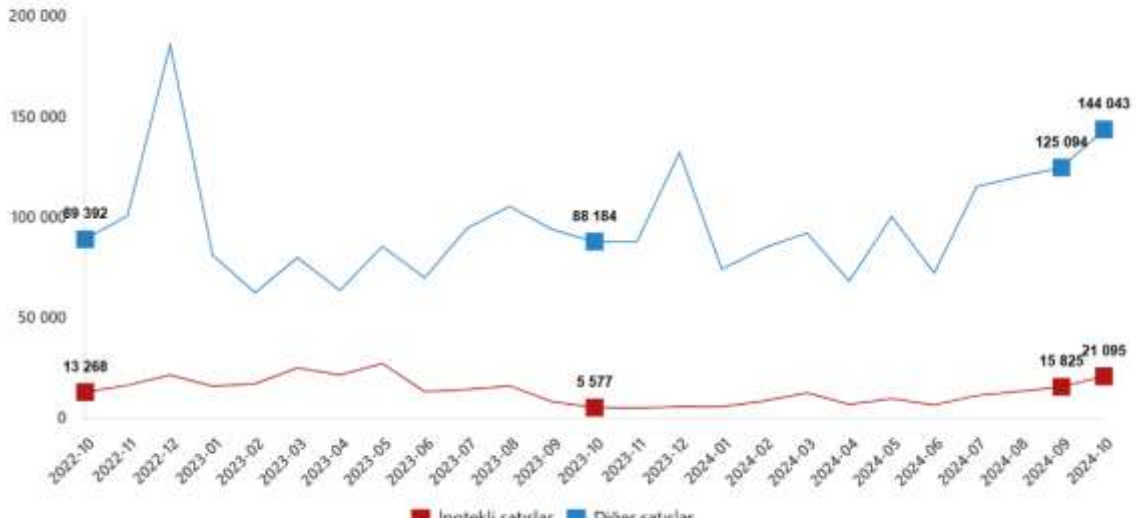
Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7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

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

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

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2024

(Adet)



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

|                           |                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------|
| İLİ                       | Malatya                                                   |
| İLÇESİ                    | Battalgazi                                                |
| MAHALLESİ                 | Çamurlu                                                   |
| KÖYÜ                      | -                                                         |
| SOKAK                     | -                                                         |
| MEVKİ                     | -                                                         |
| ADA NO                    | -                                                         |
| PARSEL NO                 | 1021                                                      |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ  | Arsa                                                      |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO         | -                                                         |
| ARSA PAY/PAYDA            | -                                                         |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ   | -                                                         |
| ANA GAYRİMENKUL YÜZÖLÇÜMÜ | 19.242,23 m <sup>2</sup>                                  |
| MALİK / HİSSESİ           | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / Tam |

**4.2.Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:**

Gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile değerlendirme uzmanı, tapu kayıtları üzerinde inceleme çalışması yapmaktadır.

Tarafımıza 25.12.2025 tarih, saat 09:38 itibariyle TKGM Portal Hizmetleri'nden alınmış tapu kaydına göre;

**Beyanlar Hanesi:**

- Diğer (Konusu: -KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR) Tarih: -09.08.2008 Sayı: -2679-(18.08.2008 tarih ve 13355 yevmiye numaralı)

**Değerleme Konusu Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Görüş:**

Taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır. Tapu kayıtlarında yer alan beyan, imar planlarında kamusal alana denk gelen taşınmazların devrinin geri maliye hazinesi adına yapılacağını belirtmek amacıyla konulmuş olup taşınmaz, meri imar planları kapsamında, belirtilen alanlar içerisinde yer almamaktadır.

**Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-09:38

**Kayıd Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE ( ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                    |                                |          |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz        | Ada/Parsel:                    | 0/1021   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 79598937           | AT Yüzölçümü(m2):              | 19242.23 |
| İl/İlçe:            | MALATYA/BATTALGAZI | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Battalgazi         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | ÇAMURLU Köyü       | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevki:              | -                  | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Çilt/Sayfa No:      | 32/3066            | Arsa Pay/Payda:                |          |
| 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 | Diğer (Konusu: -KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLARLA TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR ) Tarih: -09.08.2008 Sayı: -2679( Şablon: Diğer) | (SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806 | Malatya 1.Bölge(Kapatıldı) - 18-08-2008 09:17 - 13355 |                             |

1 / 2

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                              | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 778050620         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 19242.23  | 19242.23         | Satış 19-10-2023 35087      | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KGRL38LIVTC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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

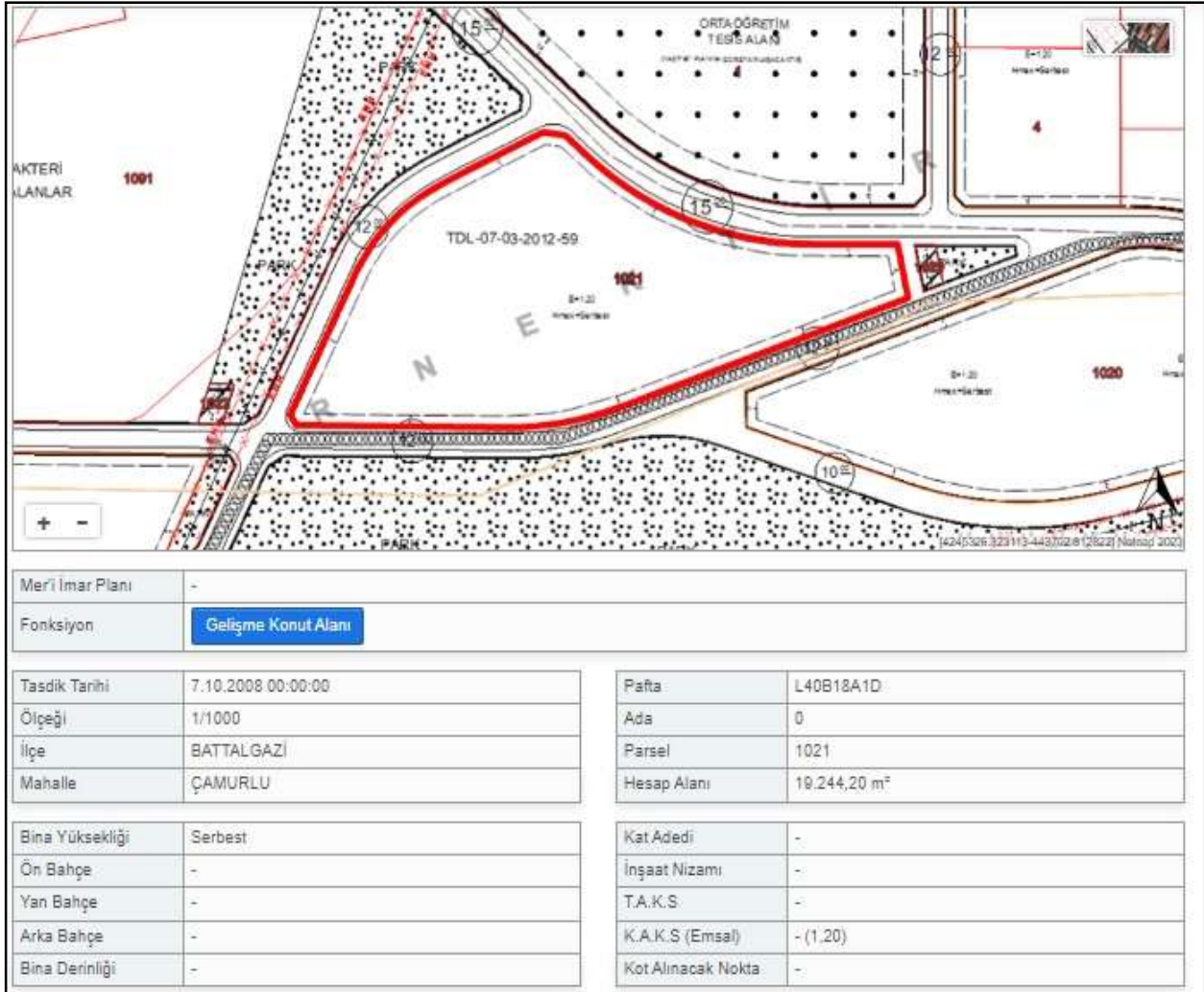
Değerleme konusu ana taşınmazın 19.10.2023 tarihinde satış işlemi ile ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir.

**4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri:**

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

**İmar Durumu:**

|                     |                                                                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ada/Parsel          | 0 Ada, 1021 parsel                                                                                          |
| Plan Adı            | 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı                                                                         |
| Plan Onay Tarihi    | 07.10.2008                                                                                                  |
| LejanT              | Gelişme Konut                                                                                               |
| Yapılaşma koşulları | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Blok Nizam</li> <li>• Hmax: 22.50</li> <li>• KAKS: 1.20</li> </ul> |



**NOT:** Belediye servisinden taşınmazın herhangi bir terk yada kısıtlayıcı durumunun bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir. Kesin durum için resmi imar durumu alınması önerilir.

**Plan Notları:**

Taşınmazla alakalı plan notları tarafımıza ibraz edilmemiştir. Taşınmazın yer aldığı parsel; belediye imar sınırları içerisinde kalmakta olup, Battalgazi Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Hmax: Serbest E:1.20 yapılaşma şartlarına sahip ve konut imarlı olduğu ifade edilmiştir.

Daha sonrasında plan notu tadili ile planda yapı yüksekliği 22.50 metreden fazla olan ada veya parsellerde; . Maksimum yapı yüksekliği 22.50 metre (zemin+6) (Yençok:22.50 m) ' yi geçemez plan not tadil edilmiştir.

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

İmar planlarında, 2024 yılında plan notu tadili ile planda yapı yüksekliği 22.50 metreden fazla olan ada veya parsellerde; . Maksimum yapı yüksekliği 22.50 metre (zemin+6) (Yençok:22.50 m) ' yi geçemez plan notu tadil edilmiştir.

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

Taşınmazla alakalı ilgili belediyesinde yapılan araştırmalarda taşınmazlara ait incelenen Yapı Ruhsat belgeleri aşağıda sunulmuştur.

| TARİH      | NO        | KOT ALTI KAT SAYISI | KOT ÜSTÜ KAT SAYISI | BLOK | B.B. SAYISI | TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) |
|------------|-----------|---------------------|---------------------|------|-------------|---------------------------------------|
| 10.07.2024 | 149-15/E1 | 1                   | 6                   | E1   | 20          | 3340                                  |
| 10.07.2024 | 149-15/E2 | 1                   | 6                   | E2   | 20          | 3340                                  |
| 10.07.2024 | 149-15/E3 | 1                   | 6                   | E3   | 20          | 3340                                  |
| 10.07.2024 | 149-15/E4 | 1                   | 6                   | E4   | 20          | 3340                                  |
| 10.07.2024 | 149-15/B1 | 3                   | 5                   | B1   | 21          | 3069                                  |
| 10.07.2024 | 149-15/B2 | 3                   | 5                   | B2   | 21          | 3069                                  |
| 10.07.2024 | 149-15/B3 | 3                   | 5                   | B3   | 21          | 3069                                  |
| 10.07.2024 | 149-15/B4 | 3                   | 5                   | B4   | 20          | 3069                                  |
| 10.07.2024 | 149-15/B5 | 3                   | 5                   | B5   | 20          | 3069                                  |
| 10.07.2024 | 149-15/B6 | 3                   | 5                   | B6   | 21          | 3069                                  |
|            |           |                     |                     |      | 204         | 31774                                 |

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

Rapora konu taşınmaz Arsa nitelikli olup, inşaat çalışmaları devam etmektedir. Parsel için alınmış durdurma veya olumsuz bir karar bulunmamaktadır.

**Yapı Denetim:**

Rapora konu taşınmazla alakalı yapı denetim faaliyetlerini BCT Mimarlık Mühendislik Müşavirlik A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

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

Taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapı için ruhsatları alınarak onaylanmış yapı denetim ve şantiye şefi faaliyetlerine devam etmekte olup, taşınmazın inşaatı için gerekli tüm evrakları tam ve doğru olarak mevcut durumdadır.

**Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Taşınmaz üzerinde inşai faaliyetler devam etmekte olup Enerji Verimlilik Sertifikasına sahip değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin kayıtlarında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

**Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama:**

Taşınmazın 10.07.2024 tarihli ruhsat eki mimari proje incelenmiştir. Buna göre parsel üzerinde toplam 31774 m2 alanlı 4A yapı sınıfı yapı inşa edilmesi planlanmaktadır.

Projesine göre parsel 10 blokta toplam 204 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

**Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler**

Değerleme işini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan bir durum bulunmamaktadır.

**4.4 Çevre ve Zemin Araştırmaları**

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

# Değerleme Konusu Gayrimenkulün Özellikleri ve Çevre Bilgileri

BÖLÜM-5

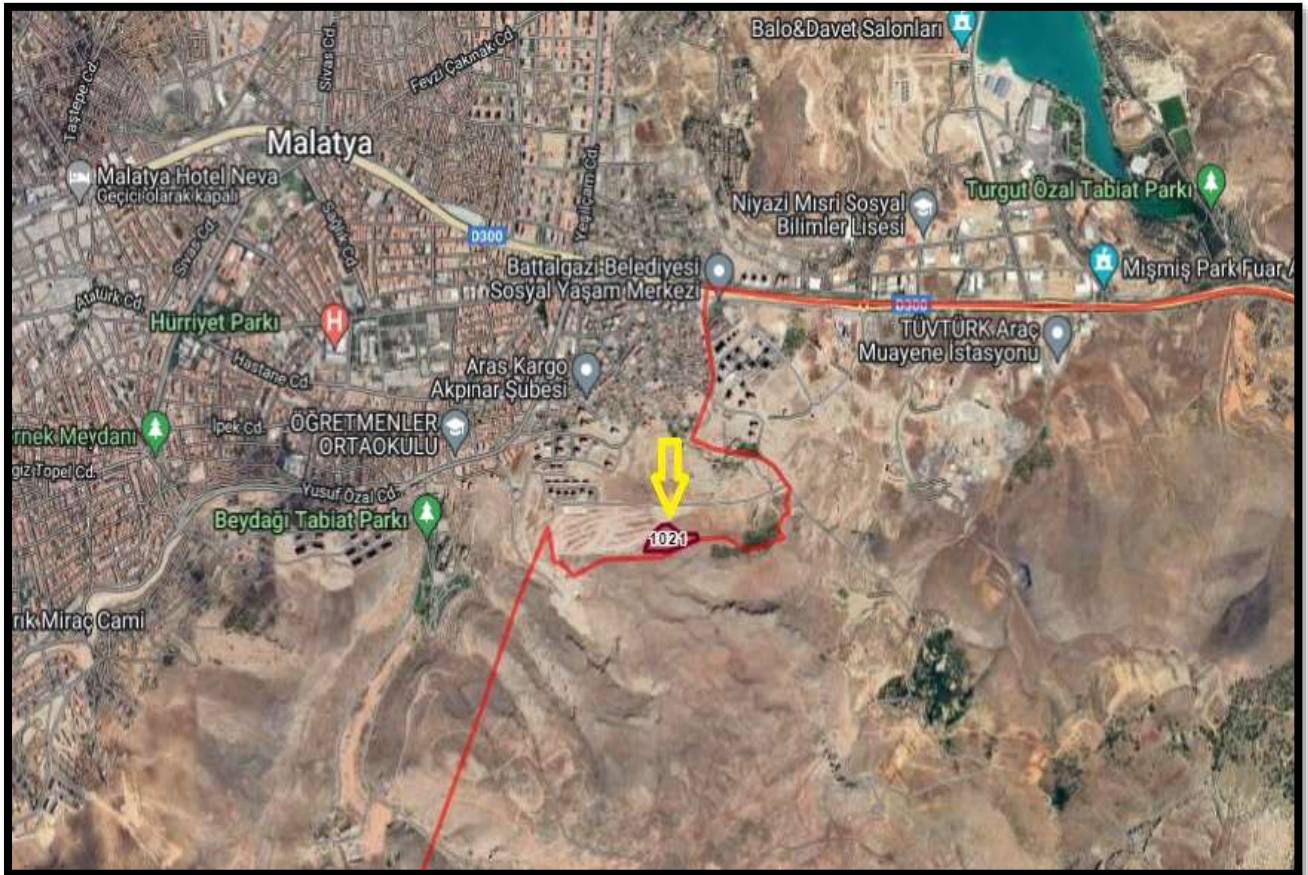
## 5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ

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

#### Battalgazi İlçesine Genel Bakış:

Battalgazi Malatya ilinin 2 adet merkez ilçelerinden birisidir. Malatya'nın tarih bakımından her türlü kabilesine ev sahipliği yapmış, tarihin izlerini taşıyan önemli bir ilçesidir. Şehrin kuzeydoğusunda, 38-39 Derecelik Doğu Meridyenleri ile 38-39 Derecelik Kuzey Paralelleri arasında yer almaktadır. Doğusunda Elazığ İli (Bugünkü Karakaya Baraj Gölü), batısında Akçadağ Ovası, Dilek Mahallesi, kuzeyinde Arguvan İlçesi, Tohma Çayı, güneyinde Hanımınçiftliği Mahallesi ve Bahçebaşı Mahallesi yer almaktadır.

Karakaya Barajının güneyinde yer alan Battalgazi ilçesi şehrin turizm bakımından zengin tarihi ilçesidir. Selçuklu döneminden kalan Ulu Camii, Silahtar Mustafa Paşa Kervansaray'ı, Elvan Hamamı, Aslantepe Antik Kenti ile Venk Kilisesi ilçenin ilgi çeken mekanlarındandır. Hasan Basri'nin türbesi ve Zeynal Abidin'in türbesi buradadır. Ziyaret ve türbeler ilçeye canlılık kazandırmaktadır. Malatya'nın en verimli toprakları bu bölgede bulunmaktadır. İlçenin Eski Malatya bölümünde halkın büyük bir kısmı tarım ile uğraşmaktadır ve yoğunlukla kayısı bahçeleri yer almaktadır. Başta tuğla fabrikası ve kayısı işleme fabrikaları olmak üzere küçük sanayi tesisleri bulunur. kültür ve iş merkezidir. 2.Ordu Komutanlığı, İnönü Üniversitesi, Turgut Özal Üniversitesi ile Turgut Özal Tıp Merkezi bu ilçede yer almaktadır. Pınarbaşı mesire alanı, Hürriyet Parkı ve Kernek şelalesi Battalgazi'nin 4 mevsim boyunca başlıca uğrak yerlerindendir.



| Bazı Merkezlere Uzaklık (Km) |       |
|------------------------------|-------|
| Battalgazi Belediyesi        | 4 Km  |
| D-300 Karayolu               | 2 Km  |
| Şehir Merkezi                | 3 Km  |
| İnönü Üniversitesi           | 12 km |

## 5.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri:

Rapora konu gayrimenkul Battalgazi İlçesi, Çamurlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 19.242,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ARSA vasıflı 0 ada 1021 parseldir.

Rapora konu ana gayrimenkul topografik olarak eğimli yapıda olup, geometrik olarak amorf bir şekle sahiptir. İmar planına göre tüm cephelerden henüz açılmamış olan imar yollarına cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde inşaa faaliyetler devam etmektedir.

Taşınmazlar için yapılan son denetimler ve tespitler kapsamında taşınmazlardan B tipi taşınmazların %35,77 (Genel İnşaat seviyesinde payı %49,22) E Tipi Taşınmazların %42,88 (Genel İnşaat seviyesinde payı %34,09) Çevre ve Altyapı İşleri henüz başlamamış olup (Genel İnşaat Seviyesinde payı %16,69) olduğu tespiti bulunmaktadır. Buna göre parsel üzerindeki yapıların genel inşaat işleri seviyesinin %32 olduğu tespit edilmiştir.

|                                | GENEL İNŞAAT SEVİYESİ İÇİNDEKİ PAYI | MEVCUT SEVİYESİ | GENEL İNŞAAT SEVİYESİNE KATKISI |
|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| <b>B TİPİ TAŞINMAZLAR</b>      | 49,22%                              | 35,77%          | 18%                             |
| <b>E TİPİ TAŞINMAZLAR</b>      | 34,09%                              | 42,88%          | 15%                             |
| <b>ÇEVRE VE ALTYAPI İŞLERİ</b> | 16,69%                              | 0,00%           | 0%                              |
| <b>GENEL İNŞAAT SEVİYESİ</b>   |                                     |                 | <b>32%</b>                      |

**B1 Blok:** Parselin kuzey ucunda konumlanmaktadır. Taşınmaz projesine göre 3 Bodrum+ Zemin+ 4 Normal kat olarak planlanmış ve inşası devam etmektedir. Taşınmaz projesinde 3. Bodrum katta sığınak, atık ayrıştırma, kazan dairesi, su deposu, jeneratör odası sistem odası hacimlerinden oluşmaktadır. 2. Bodrum kat, 1. Bodrum kat, zemin kat ve normal katlarda her katta 3'er adet mesken olmak üzere toplam 21 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi zemin katta güney cepheden sağlanmaktadır. Binanın kalıp, demir beton işçilik işleri tamamlanmış olup duvar işçiliği devam etmektedir.

**B2 Blok:** Parselin kuzey ucunda konumlanmaktadır. Taşınmaz projesine göre 3 Bodrum+ Zemin+ 4 Normal kat olarak planlanmış ve inşası devam etmektedir. Taşınmaz projesinde 3. Bodrum katta sığınak, atık ayrıştırma, kazan dairesi, su deposu, jeneratör odası sistem odası hacimlerinden oluşmaktadır. 2. Bodrum kat, 1. Bodrum kat, zemin kat ve normal katlarda her katta 3'er adet mesken olmak üzere toplam 21 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi zemin katta güney cepheden sağlanmaktadır. Binanın kalıp, demir beton işçilik işleri tamamlanmış olup duvar işçiliği devam etmektedir..

**B3 Blok:** Parselin batı ucunda konumlanmaktadır. Taşınmaz projesine göre 3 Bodrum+ Zemin+ 4 Normal kat olarak planlanmış ve inşası devam etmektedir. Taşınmaz projesinde 3. Bodrum katta sığınak, atık ayrıştırma, kazan dairesi, su deposu, jeneratör odası sistem odası hacimlerinden oluşmaktadır. 2. Bodrum kat, 1. Bodrum kat, zemin kat ve normal katlarda her katta 3'er adet mesken olmak üzere toplam 21 bağımsız bölümden

oluşmaktadır. Bina girişi zemin katta güney cepheden sağlanmaktadır. Binanın kalıp, demir, beton ve duvar işçilik işeri tamamlanmıştır. Dış siva işlemleri başlamamış olup iç siva ve alçı işleri tamamlanmıştır.

**B4 Blok:** Parselin orta kısmında konumludur. Taşınmaz projesine göre 3 Bodrum+ Zemin+ 4 Normal kat olarak planlamış ve inşası devam etmektedir. Taşınmaz projesinde 3. Bodrum katta sığınak, atık ayrıştırma, kazan dairesi, su deposu, jeneratör odası sistem odası hacimlerinden oluşmaktadır. 2. Bodrum kat, 2 adet mesken, kapıcı dairesinden oluşmaktadır. 1. Bodrum kat, zemin kat ve normal katlarda her katta 3 er adet mesken olmak üzere toplam 20 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi zemin katta güney cepheden sağlanmaktadır. Binanın kalıp, demir, beton ve duvar işçilik işeri tamamlanmıştır. Dış siva işlemleri başlamamış olup iç siva ve alçı işleri tamamlanmıştır.

**B5 Blok:** Parselin orta kısmında konumludur. Taşınmaz projesine göre 3 Bodrum+ Zemin+ 4 Normal kat olarak planlamış ve inşası devam etmektedir. Taşınmaz projesinde 3. Bodrum katta sığınak, atık ayrıştırma, kazan dairesi, su deposu, jeneratör odası sistem odası hacimlerinden oluşmaktadır. 2. Bodrum kat, 2 adet mesken, kapıcı dairesinden oluşmaktadır. 1. Bodrum kat, zemin kat ve normal katlarda her katta 3 er adet mesken olmak üzere toplam 20 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi zemin katta güney cepheden sağlanmaktadır. Bina temel aşamasındadır.

**B6 Blok:** Parselin orta konumludur. Taşınmaz projesine göre 3 Bodrum+ Zemin+ 4 Normal kat olarak planlamış ve 3Bodrum + zemin + normal kat seviyesinde inşası devam etmektedir. Taşınmaz projesinde 3. Bodrum katta sığınak, atık ayrıştırma, kazan dairesi, su deposu, jeneratör odası sistem odası hacimlerinden oluşmaktadır. 2. Bodrum kat, 1. Bodrum kat, zemin kat ve normal katlarda her katta 3 er adet mesken olmak üzere toplam 21 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi zemin katta güney cepheden sağlanmaktadır. Binanın 2. Normal kat beton döküm işleri devam etmektedir.

**E1 Blok:** Parselin güneyinde konumludur. Taşınmaz projesine göre Bodrum+ Zemin+ 5 Normal kat olarak planlamış ve inşası devam etmektedir. Taşınmaz projesinde Bodrum katta sığınak, atık ayrıştırma, sosyal alan, su deposu, hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin kat bina girişi, 2 adet mesken ve sosyal alan hacimlerinden oluşmaktadır. 1.Normal kat 2 adet mesken, mescit, elektrik panosu, sosyal alan hacimlerinden oluşmaktadır. Diğer normal katlarda her katta 4 er adet mesken olmak üzere toplam 20 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi zemin katta güney cepheden sağlanmaktadır. Binanın kalıp, demir, beton ve duvar işçilik işyeri tamamlanmıştır. Dış siva işlemleri başlamamış olup iç siva ve alçı işleri tamamlanmıştır.

**E2 Blok:** Parselin güneyinde konumludur. Taşınmaz projesine göre Bodrum+ Zemin+ 5 Normal kat olarak planlamış ve inşası devam etmektedir. Taşınmaz projesinde Bodrum katta sığınak, atık ayrıştırma, sosyal alan, su deposu, hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin kat bina girişi, 2 adet mesken ve sosyal alan hacimlerinden oluşmaktadır. 1.Normal kat 2 adet mesken, mescit, elektrik panosu, sosyal alan hacimlerinden oluşmaktadır. Diğer normal katlarda her katta 4 er adet mesken olmak üzere toplam 20 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi zemin katta güney cepheden sağlanmaktadır. Binanın kalıp, demir, beton ve duvar işçilik işeri tamamlanmıştır. Dış siva işlemleri başlamamış olup iç siva ve alçı işleri tamamlanmıştır.

**E3 Blok:** Parselin güneyinde konumludur. Taşınmaz projesine göre Bodrum+ Zemin+ 5 Normal kat olarak planlamış ve inşası devam etmektedir. Taşınmaz projesinde Bodrum katta sığınak, atık ayrıştırma, sosyal alan, su deposu, hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin kat bina girişi, 2 adet mesken ve sosyal alan hacimlerinden oluşmaktadır. 1.Normal kat 2 adet mesken, mescit, elektrik panosu, sosyal alan hacimlerinden oluşmaktadır. Diğer normal katlarda her katta 4 er adet mesken olmak üzere toplam 20 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi zemin katta güney cepheden sağlanmaktadır. Binanın kalıp, demir, beton ve duvar işçilik işeri tamamlanmıştır. Dış siva, mantolama, iç siva ve alçı işleri tamamlanmıştır.

**E4 Blok:** Parselin güneyinde konumludur. Taşınmaz projesine göre Bodrum+ Zemin+ 5 Normal kat olarak planlamış ve inşası devam etmektedir. Taşınmaz projesinde Bodrum katta sığınak, atık ayrıştırma, sosyal alan, su deposu, hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin kat bina girişi, 2 adet mesken ve sosyal alan hacimlerinden oluşmaktadır. 1.Normal kat 2 adet mesken, mescit, elektrik panosu, sosyal alan hacimlerinden oluşmaktadır. Diğer normal katlarda her katta 4 er adet mesken olmak üzere toplam 20 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi zemin katta güney cepheden sağlanmaktadır. Binanın kalıp, demir, beton ve duvar işçilik işeri tamamlanmıştır. Dış siva, mantolama, iç siva ve alçı işleri tamamlanmıştır.

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

Taşınmazın 10.07.2024 tarihli ruhsat eki mimari proje incelenmiştir. Buna göre parsel üzerinde toplam 31774 m2 alanlı 4A yapı sınıfı yapı inşa edilmesi planlanmaktadır. Projesine göre parsel 10 blokta toplam 204 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmış ve inşaat faaliyetleri devam etmektedir.

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

Taşınmazın 10.07.2024 tarihli ruhsatlar eki mimari proje incelenmiştir. Ruhsatlara aykırı bir durum tespit edilmemiştir.

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

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerektirir bir durum bulunmamaktadır.

# En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi ve KDV Konusu

BÖLÜM-6

## 6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU

### En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

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

**KDV Konusu:**

29 Mart 2022 tarihli Resmi Gazetede 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar 1 Nisan 2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımlanmıştır. Söz konusu değişikliklerin uygulama esaslarına ilişkin Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ Taslağı (Seri No: 41) 4 Nisan 2022 tarihinde Gelir İdaresi Başkanlığı'nın internet sitesinde yayımlanmıştır.

5339 sayılı CB Kararı sonrasında konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranlarına ilişkin açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

**1 Nisan 2022 Tarihinden Önce Yapı Ruhsatı Alınan Konutlar İçin:**

Taslak Tebliğ'de 1 Nisan 2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutların 1 Nisan 2022 sonrası tesliminde;

Net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimlerinin;

Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde %1,

Büyükşehirlerde, 2007/13033 sayılı BKK'nın 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile kaldırılmadan önceki 1 inci maddesinin altıncı fıkrası kapsamında %1, %8 veya %18

Net alanı 150 m<sup>2</sup>'yi aşan konutlarda ise %18,

KDV'ye tabi olarak belirtilmektedir.

**1 Nisan 2022 Tarihinden Sonra Yapı Ruhsatı Almış Konutlar İçin:**

Tebliğ kapsamında 1 Nisan 2022 tarihinden sonrasında yapı ruhsatı alınmış konut teslimlerinde, konut net alanının;

150 m<sup>2</sup> veya daha az olması durumunda %8,

150 m<sup>2</sup>'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan kısmı için %8, 150 m<sup>2</sup>'nin üzerindeki kısmı için %18,

**Yine ilgili Karar'da yer aldığı şekilde 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 01.04.2022 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde:**

1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konutların tesliminde, konutun net alanının;

150 m<sup>2</sup> veya daha az olması durumunda %1,

150 m<sup>2</sup>'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan kısmı için (%1), 150 m<sup>2</sup>'nin üzerindeki kısmı için %18,

KDV oranı kullanılacağı açıklanmıştır.

**Taşınmazın 1.04.2022 tarihi sonrası ruhsatlı mevcut durumda taşınmazların 150 m<sup>2</sup> altı konut projesi olması dikkate alınarak KDV oranı %8 olarak belirlenmiştir.** Ancak 07.07.2023 tarih 7346 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesiyle tebliğde yer alan %8 olan KDV oranı %10 %18 olan KDV oranı %20 olarak değiştirilmiştir.

**Buna göre taşınmazın KDV oranı %10 olarak belirlenmiştir. (Kat irtifakının kurulacağı kabul edilmiştir)**

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

# Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM-7

## 7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

| SWOT ANALİZİ                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Güçlü Yönler                                                                                                                                                                                                                   | Zayıf Yönler                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Ulaşım imkanlarının kolay olması,</li><li>• Şehir merkezine yakın olması,</li><li>• Bölgede yaşanan depremlerden sonra zemini nedeniyle tercih edilen bir konumda yer alması</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bölgede yapılaşmanın seyrek olması,</li><li>• 1.derece deprem bölgesi içerisinde yer alması</li></ul> |
| Fırsatlar                                                                                                                                                                                                                      | Tehditler                                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Şehir merkezine ve Karayoluna yakın olması</li><li>• Deprem sonrasında yeni inşa edilecek yapılara talebin daha fazla olması</li></ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ekonomide yaşanan negatif dalgalanmaların inşaat maliyetlerinde olumsuz etkileri.</li></ul>           |

# Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

BÖLÜM-8

## 8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ



### Arsa Emsalleri;

|         | KONUMU VE ÖZELLİKLERİ                                                                                                                                                                                    | ALAN    | SATIŞ DEĞERİ  | BİRİM DEĞER | KONU<br>GAYRİMENKULE<br>GÖRE DURUM | İLETİŞİM BİLGİSİ               |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|-------------|------------------------------------|--------------------------------|
| EMSAL 1 | Taşınmazın bulunduğu bölgede E:1.60 imarlı olan 2.604m <sup>2</sup> alanlı arsanın 365m <sup>2</sup> alanlı hissesi olup 2.250.000TL bedelle satılmıştır.                                                | 365 m2  | 2.250.000 TL  | 6.164TL/m2  | Daha iyi                           | Emlak Ofisi<br>0553 753 44 44  |
| EMSAL 2 | Taşınmazın bulunduğu bölgede 4718 ada 6 parsel nolu taşınmazla aynı imar şartlarına sahip olan 2.303m <sup>2</sup> alanlı arsanın 265m <sup>2</sup> alanlı hissesi olup 1.000.000TL bedelle satılmıştır. | 265 m2  | 1.000.000 TL  | 3.774TL/m2  | Daha Kötü                          | Emlak Ofisi<br>0505 110 60 65  |
| EMSAL 3 | Taşınmazın bulunduğu bölgede E:1.60 imarlı olan 2.750m <sup>2</sup> alanlı arsa olup 18.000.000TL bedelle satılmıştır.                                                                                   | 2750 m2 | 18.000.000 TL | 6.545TL/m2  | Daha iyi                           | Emlak Ofisi<br>0 532 174 48 44 |

### ARSA EMSALLERİ UYGUNLAŞTIRMASI

| Emsal | Birim Değer | Pazarlık/<br>Yıkım<br>Maliyeti | Konum<br>Şerefiyesi<br>Düzeltilmesi | Hisseli<br>Şerefiyesi | Yapılaşma<br>Hakkı<br>Farkı | DÜZELTİLMİŞ<br>FİYAT (TL/m <sup>2</sup> ) |
|-------|-------------|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|
| 1     | 6.164 TL/m2 | -10%                           | -25%                                | 13%                   | -30%                        | 3.291 TL/m2                               |
| 2     | 3.774 TL/m2 | -10%                           | 6%                                  | 13%                   | 0%                          | 4.068 TL/m2                               |
| 3     | 6.545 TL/m2 | -10%                           | -35%                                | 0%                    | -30%                        | 2.680 TL/m2                               |
|       |             |                                |                                     |                       |                             | 3.347 TL/m2                               |

**Konut Emsalleri;**

|                | KONUMU VE ÖZELLİKLERİ                                                                                                                                                                              | ALAN   | SATIŞ DEĞERİ | BİRİM DEĞER | KONU<br>GAYRİMENKULE<br>GÖRE DURUM | İLETİŞİM BİLGİSİ                 |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|-------------|------------------------------------|----------------------------------|
| <b>EMSAL 4</b> | Taşınmazın bulunduğu bölgede 4.katta konumlu olan 3+1 oda sayılı ve 105m <sup>2</sup> alanlı mesken 3.750.000TL bedelle satılıktır. Emsal site özellikleri olmadığı için şerefiyesi daha düşüktür. | 105 m2 | 3.750.000 TL | 35.714TL/m2 | Daha Kötü                          | Emlak Ofisi<br>0 (533) 154 44 67 |
| <b>EMSAL 5</b> | Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer site özelliklerinde ancak manzara şerefiyesi daha düşük 4+1 taşınmaz pazarlıklı olarak satılıktır.                                                             | 155 m2 | 6.000.000 TL | 38.710TL/m2 | Daha Kötü                          | Emlak Ofisi<br>0 (532) 131 08 55 |
| <b>EMSAL 6</b> | Taşınmazın bulunduğu bölgede 2.katta konumlu olan 2+1 mesken pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal site özellikleri olmadığı için şerefiyesi daha düşüktür.                                          | 90 m2  | 2.850.000 TL | 31.667TL/m2 | Daha Kötü                          | Emlak Ofisi<br>0 (530) 957 51 03 |

**KONUT EMSALLERİ UYGUNLAŞTIRMASI**

| Emsal | Birim Değer  | Pazarlık/Yıkım<br>Maliyeti | Konum/Site<br>Şerefiyesi<br>Düzeltilmesi | DÜZELTİLMİŞ<br>FİYAT (TL/m <sup>2</sup> ) |
|-------|--------------|----------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1     | 35.714 TL/m2 | -10%                       | 25%                                      | 40.178 TL/m2                              |
| 2     | 38.710 TL/m2 | -10%                       | 24%                                      | 43.200 TL/m2                              |
| 3     | 31.667 TL/m2 | -7%                        | 20%                                      | 35.340 TL/m2                              |
|       |              |                            |                                          |                                           |
|       |              |                            |                                          | 39.573 TL/m2                              |

**Emsal Karşılaştırma Yöntemi,**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

| <b>PARSEL DEĞERİ</b> |        |                                        |                                       |                       |         |                                     |                               |                                         |                |
|----------------------|--------|----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|----------------|
| ADA                  | PARSEL | Brüt<br>Yüzölçümü<br>(m <sup>2</sup> ) | Net<br>Yüzölçümü<br>(m <sup>2</sup> ) | Ana<br>Yol<br>cephesi | Manzara | Köşe<br>Parsel<br>veya 4<br>cepheli | İmar Fonksiyon /<br>Yapılaşma | Birim<br>Değeri<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | DEĞERİ<br>(TL) |
| 0                    | 1021   | 19.242,23                              | 19.242,23                             | Yok                   | Şehir   | Evet                                | Konut / E:1,2                 | 3.347                                   | ~64.400.000    |

### Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini takdir eder. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasılat veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

Taşınmazlar 4A yapı grubunda yer almakta olup Çevre Şehircilik Bakanlığı yapı yaklaşık birim maliyetleri kapsamında 15.300 TL/m<sup>2</sup> olup yapı durumu, site özellikleri vs dikkate alınarak 17.500 TL/m<sup>2</sup> alınmasına kanaat edilmiştir. Taşınmazın satış fiyatının ise 39.000 TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu görülmekte olup bağımsız bölüm bazında kat şerefiyelendirmesine göre elde edilen değere göre ortalama m<sup>2</sup> birim değer 39.321 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiş olup bağımsız bölüm bazında değer tablosu rapor eklerinde sunulmuştur.

|                                                             |                                           |                                                                                     |                               |                     |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| <b>RAPOR NO:</b>                                            | ZİRAAT GYO-19                             |  |                               |                     |
| <b>ŞUBE ADI</b>                                             |                                           |                                                                                     |                               |                     |
| <b>MÜŞTERİ ADI</b>                                          | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |                                                                                     |                               |                     |
| Kat Karşılığı                                               | 13%                                       | Arsa Sahibine Düşen Değeri                                                          | 106.171.000TL                 |                     |
| Net Arsa Alanı                                              | 19.242,23 m <sup>2</sup>                  | Proje Süresi (Ay)                                                                   | 24                            |                     |
| TAKS                                                        | 0,2                                       | Proje Riski                                                                         | 4%                            |                     |
| KAKS                                                        | 1,2                                       | Finansman Maliyeti                                                                  | 30%                           |                     |
|                                                             |                                           | Arsa Değeri                                                                         | <b>70.072.860TL</b>           |                     |
|                                                             |                                           | Arsa m <sup>2</sup> Birim Değeri                                                    | <b>3.642 TL/m<sup>2</sup></b> |                     |
| Satılabilir Alan                                            | 20.770 m <sup>2</sup>                     | Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı                                              |                               |                     |
| Toplam İnşaat Alanı                                         | 31.774 m <sup>2</sup>                     | Müteahhite maliyet                                                                  | 556.045.000TL                 |                     |
| Yapı Birim Maliyeti                                         | 17.500TL/m <sup>2</sup>                   | Müteahhit Geliri                                                                    | 710.529.000TL                 |                     |
| Proje Maliyeti                                              | 556.045.000TL                             | Kar /Zarar                                                                          | 154.484.000TL                 | 28%                 |
| Toplam Ciro                                                 | 816.700.000TL                             | Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı                                        |                               |                     |
|                                                             |                                           | Arsayı satın alarak proje bedeli                                                    | 626.117.860TL                 |                     |
|                                                             |                                           | Müteahhit karı                                                                      | 190.582.140TL                 | 30%                 |
| Yöntem kapsamında alanlarda proje alanları esas alınmıştır. |                                           |                                                                                     |                               |                     |
| <b>KAT</b>                                                  | <b>KAT ALANI</b>                          | <b>SATILABİLİR ALAN</b>                                                             | <b>SATIŞ BİRİM DEĞERİ</b>     | <b>SATIŞ DEĞERİ</b> |
| TÜM KATLAR                                                  | 31.774 m <sup>2</sup>                     | 20.770 m <sup>2</sup>                                                               | 39.321TL/m <sup>2</sup>       | 816.700.000TL       |
| TOPLAM                                                      | 31.774 m <sup>2</sup>                     | 20.770 m <sup>2</sup>                                                               |                               | 816.700.000TL       |

# Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

BÖLÜM-9

## 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın Arsa değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma ve Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemle elde edilen sonuçların birbirini destekler nitelikte olduğu görülmüştür. Taşınmazın nihai değer takdirinde her iki yöntemle elde edilen sonuçların ortalamasının alınmasına kanaat edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapıların değerlemesinde Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

| PARSEL DEĞERİ |        |                                 |                                  |                               |                  |                                |
|---------------|--------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------|--------------------------------|
| ADA           | PARSEL | Net Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL) | PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ (TL) | NİHAİ DEĞER (TL) | YUVARLATILMIŞ NİHAİ DEĞER (TL) |
| 0             | 1021   | 19.242,23                       | ~64.400.000                      | ~70.100.000                   | ~67.250.000      | ~67.300.000                    |

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

| PARSEL DEĞERİ                                                    |             |                                  |                                 |                                        |                                       |                       |
|------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| ADA                                                              | PARSEL      | Brüt Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Net Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Brüt Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Net Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | ARSA DEĞERİ (TL)      |
| 0                                                                | 1021        | 19.242,23                        | 19.242,23                       | 3.498                                  | 3.498                                 | 67.300.000            |
| YAPILAR                                                          |             |                                  |                                 |                                        |                                       |                       |
| Blok Sayısı                                                      | Yapı Durumu | Yapı Adı                         | Alan (m <sup>2</sup> )          | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )       | İnşaat Seviyesi                       | NATAMAM DEĞERİ (TL)   |
| 10                                                               | İyi         | 10 adet blok                     | 31.774                          | 15.300                                 | 32%                                   | 155.565.000           |
| Natamam Yasal Çevre Düzenlemesi / Şerefiye vs.                   |             |                                  |                                 |                                        |                                       | 105.780.000 TL        |
| Natamam Mevcut Çevre Düzenlemesi / Şerefiye vs.                  |             |                                  |                                 |                                        |                                       | 105.780.000 TL        |
| <b>NATAMAM YASAL DURUM DEĞERİ TOPLAM</b>                         |             |                                  |                                 |                                        |                                       | <b>328.645.000 TL</b> |
| <b>NATAMAM MEVCUT DURUM DEĞERİ TOPLAM</b>                        |             |                                  |                                 |                                        |                                       | <b>328.645.000 TL</b> |
| Tamamlanması Durumundaki Yasal Çevre Düzenlemesi / Şerefiye vs.  |             |                                  |                                 |                                        |                                       | 330.560.000 TL        |
| Tamamlanması Durumundaki Mevcut Çevre Düzenlemesi / Şerefiye vs. |             |                                  |                                 |                                        |                                       | 330.560.000 TL        |
| <b>TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ YASAL DURUM DEĞERİ TOPLAM</b>        |             |                                  |                                 |                                        |                                       | <b>816.700.000 TL</b> |
| <b>TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ MEVCUT DURUM DEĞERİ TOPLAM</b>       |             |                                  |                                 |                                        |                                       | <b>816.700.000 TL</b> |

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

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

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

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen hazırlanan değerleme raporudur. İnşaat sürecine ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 9.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle ilgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatların taşınmazın devrine engel bir durum bulunmamaktadır.

## 9.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

## 9.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz 19.01.2024 tarihinden itibaren GYO portföyünde yer almaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk değildir.

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

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

a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

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

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

Hükümleri doğrultusunda **Proje** olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

#### **9.9. Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi**

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa satış değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 9.10. Sonuç

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

Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan taşınmazların tamamlanması durumundaki değerleri ve bu değerlere ait oluşabilecek arsa payları rapor eklerinde sunulmuştur.

Natamam Durum için

**328.645.000 TL (KDV Hariç) ÜÇYÜZYİRMİSEKİZMİLYONALTİYÜZKIRKBEŞBİN TÜRK LİRASI**  
**361.509.500 TL (KDV Dahil) ÜÇYÜZALTMİŞBİR MİLYONBEŞYÜZDOKUZBİNBEŞYÜZ TÜRK LİRASI**

| Ada/Parsel        | Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)<br>(TL) | Takdir Edilen Değer (KDV Dahil)<br>(TL) |
|-------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 0 ada 1021 parsel | <b>328.645.000,00</b>                   | <b>361.509.500,00</b>                   |

Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda  
 Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında arsa değeri için %10 KDV oranı esas alınmıştır.

Tamamlanması Durumu için

**816.700.000 TL (KDV Hariç) SEKİZYÜZONALTİMİLYON YEDİYÜZBİN TÜRK LİRASI**  
**898.370.000 TL (KDV Dahil) SEKİZYÜZDOKSANSEKİZ MİLYON ÜÇYÜZYETMİŞBİN TÜRK LİRASI**

| Ada/Parsel        | Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)<br>(TL) | Takdir Edilen Değer (KDV Dahil)<br>(TL) |
|-------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 0 Ada 1021 Parsel | <b>816.700.000,00</b>                   | <b>898.370.000,00</b>                   |

Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda  
 Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında Konut vasıflı taşınmaz için %10 KDV oranı esas alınmıştır.

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

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

#### UYGUNLUK BEYANI

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

**ABDULLAH  
HARUN AYDIN**

**Değerleme Uzmanı**

**SPK Lisans No: 410669**

**Alper KOZAN**

**Denetmen**

**SPK Lisans No: 402319**

**Gülhan DOĞAN**

**Sorumlu Değerleme  
Uzmanı**

**SPK Lisans No: 400254**