

Vakıf Gayrimenkul Değerleme

DEĞERLEME RAPORU



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KAHRAMANMARAŞ İLİ, ONİKİŞUBAT İLÇESİ, FATİH MAHALLESİ,
7949 ADA, 2 PARSELDE KAYITLI 'ARSA' VASIFLI TAŞINMAZ**

TEMMUZ 2025 / 113-2025-5691

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	25.06.2025 tarih ve 2025/5 no.lu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	:	25.06.2025 / 113-2025-5691
RAPORUN KONUSU	:	Mülkiyeti ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş adına kayıtlı olan; K.Maraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi, 7949 ada, 2 numaralı parselde kain “Arsa” vasfı ile kayıtlı taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Tebliği 22.Madde 1.Fıkra (d) bendinde yer alan “Gerçekleştirilecekleri ve yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarında gerekli tüm izinleri alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir” hükmü, 34.Madde 1.Fıkra (e) bendinde yer alan “Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uygunluğunun ve gereken belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi” hükmüne istinaden hazırlanan değerlendirme raporudur.
Değerleme Tarihi	:	03.07.2025
RAPOR TARİH VE NO.	:	08.07.2025 / 113-2025-5691
SAHİBİ	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A,Ş
HİSSESİ	:	Tam
TAPU İNCELEMESİ	:	Değerleme konusu taşınmazlar için TKGM Resmi internet sayfasından temin edilen 26.06.2025 tarihli Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesine” göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

İMAR DURUMU	:	Kahramanmaraş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, taşınmazların konumlandığı parsel; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında; *Konut Alanı sınırlarında E:1,30 Hmaks: 24,5 m yapılaşma haklarına sahiptir. Parselin ön bahçe 5m. Yan ve arka parselden 3m. Çekme mesafesi bulunduğu öğrenilmiştir. *Lejant açılımı; Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır.
KISITLILIK HALİ	:	Tapu kaydında kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.
TAŞINMAZIN DEĞERİ	:	Mülkiyeti; ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan; Tapu kütüğünde; Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi, 7949 ada, 2 parsel numaralı parselde kâin "Arsa" vasıflı taşınmaza değerlendirme tarihi itibarıyla; <u>KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 225.000.000-TL (İkiYüzYirmiBeşMilyon-TürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.</u>
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	:	Merve PIRLAK (SPK Lisans No:410891)
SORUMLU DEĞERLEME DEĞERLEME UZMANI	:	Gürkan GÜZEY (SPK Lisans No:404676)
SORUMLU DEĞERLEME DEĞERLEME UZMANI	:	Hansegül ÖZDOĞAN (SPK Lisans No:403851)

UYGUNLUK BEYANI;

- * Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
- * Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- * Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- * Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- * Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- * Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- * Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- * Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- * Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- * Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyim Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmadığını;
- * Yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiş, Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapıldığını;
- * Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1.1- Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.2- Rapor Türü.....	7
1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	7
1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı	8
1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	8
1.6- Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Daha Önce Şirketimizce Yapılmış Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgi	8
1.7- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	8
BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	9
2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi	9
2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	11
2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	12
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	12
3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	12
3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14
3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	14
3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar).....	15
3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu	16
3.6-Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı	17
3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu	18
3.8- Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	19
BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	20
4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	20
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	21
4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	31
4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler	31
4.5- Gayrimenkulün Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler	31
4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	32
4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler.....	32
4.7.1- Olumlu Faktörler.....	32
4.7.2- Olumsuz Faktörler	32
4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri.....	32
4.9.- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	33

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları.....	33
4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları	34
4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları	34
4.10.-Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar	34
4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri	35
4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Analizi.....	35
4.13- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsanın Proje Değeri.....	37
4.14- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	40
4.15- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	40
4.16- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	40
4.17- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	40

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ40

5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler	40
5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri	41
5.3- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş.....	41
5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;	42
5.5- KDV Oranları.....	43

BÖLÜM 6: SONUÇ44

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi.....	44
6.2- Nihai Değer Takdiri	44
6.2.1- Satış Değeri Takdiri (KDV Hariç).....	45

RAPOR EKLERİ Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' nin 25.06.2025 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 25.06.2025 tarih ve 2025/5 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 08.07.2025 tarihinde, 113-2025-5691 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetleri Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan; tapu kütüğünde; Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi, 7949 ada, 2 parselde "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmazın değerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Tebliği 22.Madde 1.Fıkra (d) bendinde yer alan "Gerçekleştirilecekleri ve yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarında gerekli tüm izinleri alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir" hükmü, 34.Madde 1.Fıkra (e) bendinde yer alan "Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uygunluğunun ve gereken belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi" hükmüne istinaden hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

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

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

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz Değerleme Uzmanı Merve PIRLAK tarafından 03.07.2025 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 08.07.2025 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi, 7949 ada, 2 parselde yer alan “Arsa” vasıflı taşınmazın “ pazar değeri ” dir.

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

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

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.06.2025 tarih ve 2025/5 sözleşme numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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

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

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Tebliği 22.Madde 1.Fıkra (d) bendinde yer alan “Gerçekleştirilecekleri ve yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarında gerekli tüm izinleri alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir” hükmü, 34.Madde 1.Fıkra (e) bendinde yer aln “Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uygunluğunun ve gerekliliği belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi” hükmüne istinaden hazırlanan değerlendirme raporudur.

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

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pay devrinden sonra güncel ortaklık yapımız;

TİCARET UNVANI	PAY ADEDİ	PAY TUTARI ÖDENMİŞ (TL)	PAY ORANI ÖDENMİŞ (%)
T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	9.714.290	97.142.900,00	97,1429
VAKIF PAZARLAMA VE TİCARET A.Ş	285.710	2.857.100,00	2,8571
TOPLAM	10.000.000	100.000.000,00	100

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

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

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

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

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

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

Ortaklık Yapısı

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

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

2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V." ne ait olan; tapu kütüğünde; Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi, 7949 ada, 2 parselde "ARSA" vasıflı ile kayıtlı taşınmaza günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

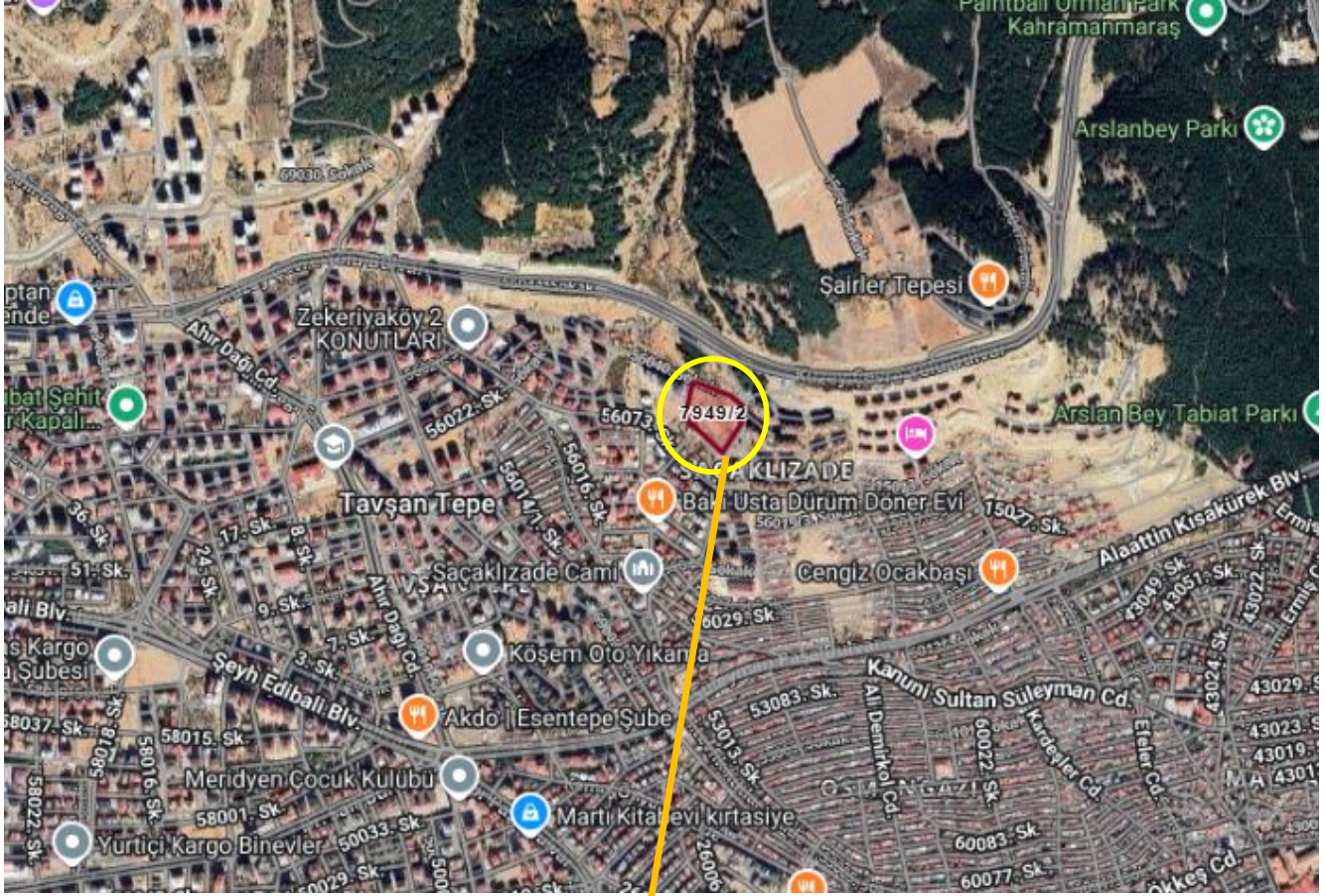
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi sınırları içerisinde, Kuzey Çevre Yolu Bulvar ile 5010 sokak kesişimi baz alınır ve sokak üzerinde güneybatı istikamette ilerlenir. Yaklaşık 130 m ilerledikten sonra konu parsel sağ kol üzerinde konumlandırılır. Taşınmazın konumlu bulunduğu konut alanında gelişim göstermekte olan çevre teşekkülüne sahiptir. Söz konusu parselin yakın bölgesinde, taşınmazın doğusunda Toki Evleri, Saçaklızada İlkokulu, kuzeyinde Kuzey Çevreyolu yer almaktadır. Bölgede altyapı ve ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Bölgeye olan talep, bölgede altyapı ve ulaşımın sorunsuz olması ve gelişmekte olan bölgelerden birisi olmasından kaynaklanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde 10-12 katlarda yeni binalar ve 1-2 katlı eski müstakil binalar bulunmaktadır. Bölgede daire fiyatları, yapı kalitesine bağlı olarak orta ve alt gelir grubuna hitap etmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Konukoğlu caddesine cepheleli olup, ilçenin ana akslarından olan Kuzey Çevre Yolu Bulvarına ~150m., Süleyman Paşa Bulvarına ~650 m. uzaklıkta yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım özel araç, belediye otobüsü gibi toplu taşıma araçları ile kolay bir şekilde sağlanmaktadır.

KROKİ: Koordinat 37.5995, 36.9057



3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	KAHRAMANMARAŞ
İlçesi	ONİKİŞUBAT
Köyü	-
Mahallesi	FATİH
Taşınmaz Kimlik No	101432849
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	7949
Parsel No	2
Yüzölçümü	12.545,05 m ²
Ana Gayri. Niteliği	ARSA
Cilt	46
Sayfa	4478
Malik / Hissesi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V / TAM
Edinme sebebi	SATIŞ
Tarih	19.01.2024
Yevmiye	3269

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

26.06.2025 tarihinde Tapu Kadastro Müdürlüğü Takbis sistemi üzerinden Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi V tarafından alınan “Taşınmaz Tapu Kaydı Belgesinde” değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Temin edilen TAKBİS kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.

Takbis kaydına göre gayrimenkul 19.01.2024 tarihinde satış işlemi görmüştür.

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

➤ Tapu senedi;

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

➤ Yapı Ruhsatı Belgeleri

Kahramanmaraş Belediyesi tarafından verilen,

-Toplam 5.373,00 m² inşaat alanlı betonarme yapı için 21.05.2025 tarih 190 numaralı A1 blok için alınmış yeni yapı ruhsatı,

-Toplam 5.880,00 m² inşaat alanlı betonarme yapı için 21.05.2025 tarih 190 numaralı B1 blok için alınmış yeni yapı ruhsatı,

-Toplam 5.880,00 m² inşaat alanlı betonarme yapı için 21.05.2025 tarih 190 numaralı B2 blok için alınmış yeni yapı ruhsatı,

-Toplam 4.679,00 m² inşaat alanlı betonarme yapı için 21.05.2025 tarih 190 numaralı C1 blok için alınmış yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

Parsel üzerinde yer alan yapı bulunmamaktadır. Kahramanmaraş Belediyesinde yapılan araştırmada konu gayrimenkul için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesinin mevcut olmadığı öğrenilmiştir.

➤ Mimari Proje

Kahramanmaraş İlçe Belediyesi Arşiv Servisinde yapılan incelemeler neticesinde, taşınmaza ait onaylı mimari projesi mevcuttur. 21.05.2025 tarih 190 sayılı yapı ruhsatlarına esas A1-B1-B2-C1 bloklar için hazırlanmış mimari projeler incelenmiştir. İncelenen mimari projeye göre;

A1 blok 4 Bodrum+Zemin+4 normal katlı olacak şekilde projelendirmiştir. 4. Bodrum katta kapıcı dairesi, 1 adet mesken, kazan dairesi, sığınak, su deposu; diğer katların her birinde 4 adet mesken olmak üzere, 2+1 ve 3+1 şeklinde projelendirilen toplam 33 adet mesken hacimleri olacak şekilde projelendirilmiştir.

B1 blok Bodrum+Zemin+7 normal katlı olacak şekilde projelendirmiştir. Bodrum katta 2 adet mesken, sığınak, su deposu, kazan dairesi; diğer katların her birinde 4 adet mesken olmak

üzere, 3+1 şeklinde projelendirilen toplam 34 adet mesken hacimleri olacak şekilde projelendirilmiştir.

B2 blok 3 Bodrum+Zemin+5 normal katlı olacak şekilde projelendirmiştir. 3. Bodrum katta 2 adet mesken, sığınak, su deposu, kazan dairesi; diğer katların her birinde 4 adet mesken olmak üzere, 3+1 şeklinde projelendirilen toplam 34 adet mesken hacimleri olacak şekilde projelendirilmiştir.

C1 blok 4 Bodrum+Zemin+2 normal katlı olacak şekilde projelendirmiştir. 4. Bodrum katta 2 adet mesken, sığınak, su deposu, kazan dairesi; diğer katların her birinde 4 adet mesken olmak üzere, 3+1 ve 4+1 şeklinde projelendirilen toplam 26 adet mesken hacimleri olacak şekilde projelendirilmiştir.

Kot farkından kaynaklı bodrum katlar yüzey seviyesinde olup; A1 Blok bina girişi 3. Ve 4. Bodrum kattan, B1 Blok bina girişi 1. Bodrum ve zemin kattan, B2 Blok bina girişi 3. Bodrum ve 4. Bodrum kattan, C1 Blok bina girişi ise 3. Ve 4. Bodrum kat olmak üzere yapıların her 2 tarafından da giriş sağlanmakta olacağı öğrenilmiştir.

Kahramanmaraş'da yapılması planlanan 16 adet 2+1, 98 adet 3+1, 13 adet 4+1 ve 1 adet kapıcı dairesi olmak üzere toplam 128 adet konut projesidir.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

27.06.2025 tarihinde Kahramanmaraş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 7949 ada 2 parsel; 1/1.000 ölçekli 27.01.2014 Plan Onay Tarihli Kahramanmaraş (Onikişubat) Uygulama İmar Planında;

*Konut Alanı sınırlarında kalmakta olup Yençok: 24,5 m yapılaşma haklarına sahip olup tek başına yapılaşma müsait olduğu ve imara açık olduğu öğrenilmiştir. Parselin ön bahçe 5m. Yan ve arka parselden 3m. Çekme mesafesi bulunduğu öğrenilmiştir.

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

[illegible]

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

- Değerlemeye konu gayrimenkul 19.01.2024 tarih ve 3269 yevmiye numarası ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına “Satış” işleminden tescil edilmişlerdir.
- Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22. b-c-ç maddesi uyarınca;

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

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

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

ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş. belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz, 27.06.2025 tarihinde Kahramanmaraş Belediyesinde yapılan incelemede parsel üzerinde yapılacak olan bloklara ait Yapı Ruhsat belgelerinin alınmış ve onaylı olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın İmar Kanunu'nun 26'ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler maddesine uygun olarak denetleneceği, denetim raporları sonrasında yapı kullanma izin belgesi alabileceği tarafımıza beyan edilmiştir.

"Madde 26 – Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari,

statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir. (Ek cümleler:29/11/2018-7153/13 md.) Kamu kurum ve kuruluşlarınca inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin hizmet alımı yapılmış ise inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşu adına danışman firmanın mimar ve mühendislerince üstlenilebilir. Danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetlemekle görevlidir.”

3.8- Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Gayrimenkulün değerlemesi; ilgili kurumlarda yapılan incelemede tespit edilen onaylı mimari projesi ve 21.05.2025 tarih 190 numaralı A1-B1-B2-C1 bloklar için alınmış toplam inşaat alanı 21.902 m² alanlı yapı ruhsatları dikkate alınarak varsayım ve sonuçları kapsamaktadır. Söz konusu projeye ait yapılacak olan her türlü iptal, tadilat veya değişiklik durumunda değerlemeye konu taşınmazın değeri farklı olacaktır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kahramanmaraş il merkezi doğusunda Malatya ve Adıyaman, batısında Kayseri ve Adana, güneyinde Gaziantep ve Osmaniye, kuzeyinde Sivas illeri yer almaktadır. 2023 sonu verilerine göre nüfusu 1.116.618'dir.

Kahramanmaraş, ulaşım açısından stratejik bir konuma sahiptir. Şehir, kara yolu, demiryolu ve hava yolu ile Türkiye'nin diğer bölgelerine bağlanmıştır. Kahramanmaraş Havalimanı, şehri İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirlere bağlayan iç hat uçuşları sunmaktadır. Karayolu ulaşımı ise oldukça gelişmiştir; şehir, Adana, Gaziantep, Kayseri ve Malatya gibi çevre illere karayolu ile kolayca ulaşım sağlar. Şehir içi ulaşım ise otobüs, minibüs ve taksi gibi çeşitli araçlarla sağlanmaktadır.

Aynı zamanda il sınırları içerisinde bulunan Afşin - Elbistan A, B, C termik santralleri sayesinde Kahramanmaraş, Türkiye'nin elektrik ihtiyacının %14'ünü tek başına karşılamaktadır.

İl sınırları içerisinde Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi ve Kahramanmaraş İstiklal Üniversitesi bulunmaktadır.

Kahramanmaraş; Onikişubat, Dulkadiroğlu, Elbistan, Afşin, Türkoğlu, Pazarcık, Göksun, Andırın, Çağlayancerit, Nurhak, Ekinözü ilçelerinden oluşur.

Ekonomi ve Ticari Hayat

Kahramanmaraş, iki resmî ve iki de özel OSB'ye sahiptir. Özellikle tekstil ve iplik sanayiinde Türkiye ve Ortadoğu'da önde gelen bir merkez durumuna gelmiştir. Şehirdeki 5. OSB'nin yapımına karar verilmiş olup çalışmalar sürmektedir. Tomsuklu mevkiine yapılacak yeni OSB yaklaşık 25 bin dekar (dönüm) genişliğinde olacak ve bu büyüklüğü ile Türkiye'nin en büyük sanayi OSB'si olacaktır.

Tarım faaliyetinde üretimde Türkiye'de Kahramanmaraş, 27. sıradadır. 350 metreden 3.000 metreye kadar arazinin yüksekliğe çıktığı şehirde çeşitliğe sebep olur. 375.309 hektar şehrin tarım alanı vardır. Tarıma ayrılan arazilerin %74'ünü tarlalar, diğer kısmını ise meyve, sebze bulunan ve nadasa bırakılan yerlerdir. Kahramanmaraş'ta tarıma elverişli arazi dağılımı ölçüsü %26'yı bulur. Şehirde ön plana çıkan ürünler; kırmızı biber, üzüm, ceviz, buğday, çerezlik ayçiçeği ve kayısıdır.

Sır Barajı (EÜAŞ SIR HES), Menzelet Barajı, Kartalkaya Barajı, Ayvalı Barajı, Kılavuzlu Barajı, Adatepe Barajı bulunmaktadır.

Doğu Akdeniz'de bulunan Kahramanmaraş, Başkonuş ve Yavşan yaylaları, Kapıçam Tabiat Parkı, Körçoban Tabiatı Koruma Alanı, mağaraları, barajları, akarsuları, gölleri, dağları, Germanicia Mozaikleri, Eshab-ı Kehf Külliyesi, kaleleri, tarihi camileri ve çarşıları, geleneksel el sanatları, yöresel mutfağı ve coğrafi işaret olarak da tescil edilmiş olan tarhanası, pul biberi, dondurması gibi değerleri ile alternatif turizm açısından önemli bir potansiyele sahiptir. Akdeniz iklim kuşağında olmakla beraber Orta Anadolu ve Doğu Anadolu iklim kuşaklarıyla sınır teşkil etmektedir. Denize uzaklık ve yükselti nedeniyle değişikliğe uğramış karasallaşmış bir Akdeniz iklim tipi egemendir. Güney illerimize göre daha serindir. Berit, Engizek, Binboğa, Nur Dağı ve Ahır Dağı önemli yükseltilerdendir. Elbistan, Göksun ve Kahramanmaraş Ovaları ilin önemli ovalarıdır. Ceyhan Nehri il sınırları sınırları içinde doğmaktadır. Akarsu ve kaynak suları bakımından zengin bir görünüm teşkil etmektedir.

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

Mevcut Ekonomik Koşullar

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

TÜFE değişim oranları (%), Haziran 2025

	Haziran 2025	Haziran 2024	Haziran 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,37	1,64	3,92
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	16,67	24,73	19,77
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	35,05	71,60	38,21
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	43,23	65,07	59,95

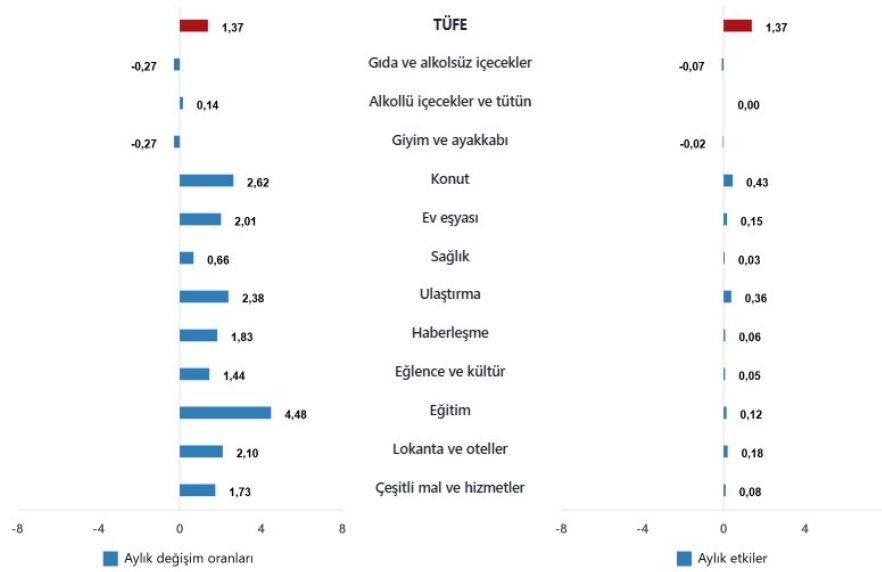
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Haziran 2025

En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %30,20 artış, ulaşırmada %27,72 artış ve konutta %65,54 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların yıllık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %7,60, ulaşırmada %4,51 ve konutta %9,22 oldu.

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

En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun aylık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,27 azalış, ulaşırmada %2,38 artış ve konutta %2,62 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların aylık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %-0,07, ulaşırmada %0,36 ve konutta %0,43 oldu.

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



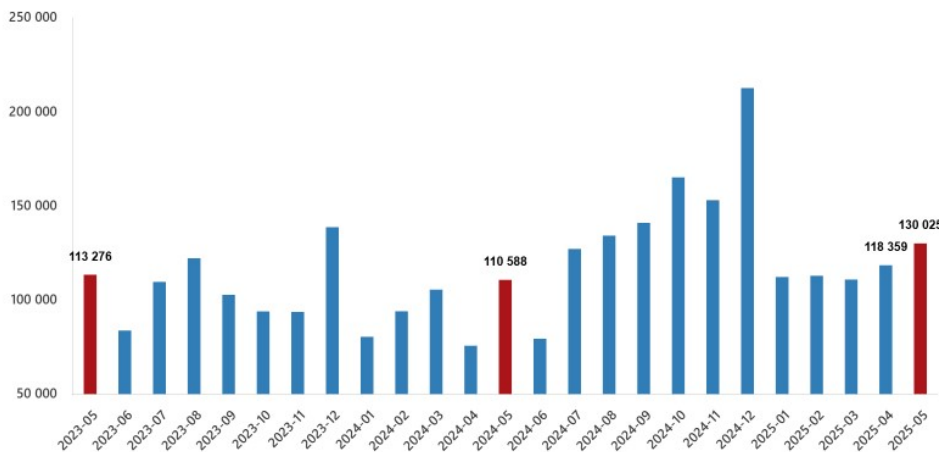
Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2025 yılı Haziran ayı itibarıyla, 26 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 112 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti.

Türkiye Geneline Konut Satışları

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 oranında artarak 130 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 22 bin 103 ile İstanbul, 11 bin 975 ile Ankara ve 7 bin 817 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 48 ile Ardahan, 67 ile Bayburt ve 91 ile Gümüşhane olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Mayıs 2025

(Adet)



Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,4 oranında artarak 584 bin 170 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Mayıs 2025

	Mayıs			Ocak-Mayıs		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	130 025	110 588	17,6	584 170	465 761	25,4
İpotekli satış	19 412	9 909	95,9	88 606	44 602	98,7
Diğer satış	110 613	100 679	9,9	495 564	421 159	17,7
Satış durumuna göre toplam satış	130 025	110 588	17,6	584 170	465 761	25,4
İlk el satış	39 546	35 558	11,2	174 055	147 899	17,7
İkinci el satış	90 479	75 030	20,6	410 115	317 862	29,0

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %95,9 oranında artarak 19 bin 412 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %98,7 oranında artarak 88 bin 606 oldu.

Mayıs ayında 4 bin 674; Ocak-Mayıs döneminde ise 21 bin 62 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 oranında artarak 110 bin 613 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 oranında artarak 495 bin 564 oldu.

Bölgedeki Deprem Öncesi Durum

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

Depremden Etkilenen İllerde Konut Sayısı (2021)

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

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

Depremin Yol Açtığı Hasar

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

İl Bazında Hasar Tespit Raporu (6 Mart 2023)

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

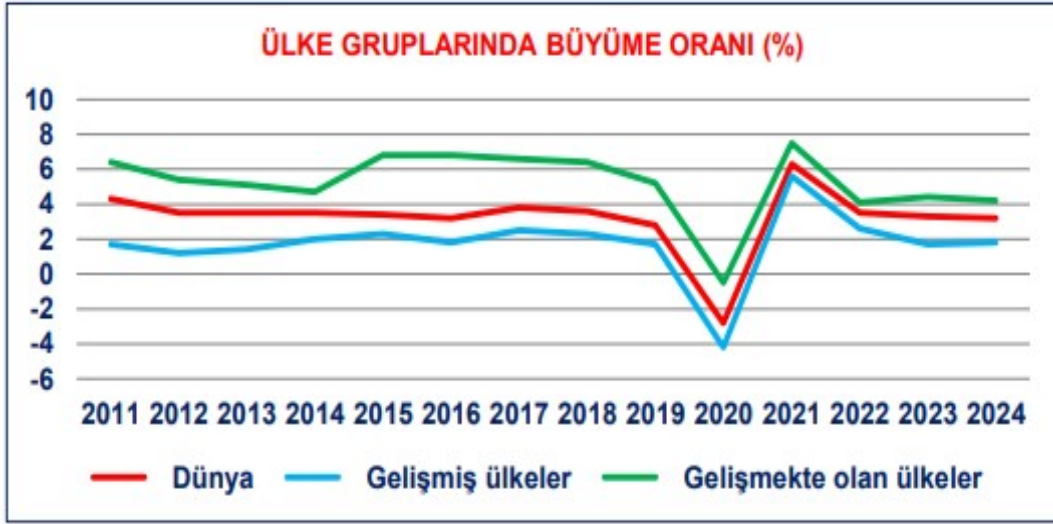
Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

2023-2024 yıllarında pandemi sonrasında toparlanma destekleri ve büyük teşvik paketlerinin değişimiyle birlikte hız kazandı. Ancak 2025 yılında büyüme oranlarının azalması bekleniyor. Ortaya çıkan enflasyonist baskılar, yüksek faiz oranları ve tedarik zinciri sorunları tüm dünya ekonomilerini etkileyecek gibi duruyor. Özellikle gelişmiş ekonomilerde (ABD, AB, Japonya) büyüme hızının yavaşlaması öngörülüyor. ABD'de Federal Reserve'in faiz artırımları ve Avrupa Merkez Bankası'nın sıkı para politikaları bu birikimlerin ekonomik aktivitesinin zayıflamasına neden olabilir. Çin'in ekonomik yapısı ve iç talepteki yavaşlama da Asya ekonomilerinin büyüme hızını etkileyebilir. 2023-2024'te birçok ülke, pandemi sonrası toparlanma sürecinde büyüme hızlarını artırdı. Ancak bu hız, 2025'te büyük ölçüde azalacak. Güçlü ekonomilerde büyüme, FED'in faiz artırımları ve Avrupa Merkez Bankası'nın sıkı para politikaları nedeniyle baskı altında kalacak. ABD ekonomisi özellikle enflasyonun düşürülmesi için uyguladığı sıkı faiz oranlarıyla büyümeyi sınırlandırdı. Avrupa'da yüksek enerji fiyatları ve tedarik zinciri sorunları ekonomik aktiviteyi zorladı. Çin'de ise ekonomik yavaşlama, demografik sorunlar ve uzun vadedeki esnek dönüşüm büyümeyi yavaşlatacak. Dünya çapında gelişmekte olan ekonomiler de büyüme hedeflerinde zorluklarla karşı karşıya kalacak.

2022-2024 döneminde yakalanan ortalama yüzde 3,3 düzeyindeki büyüme hızı pandemi öncesi üç yılın ortalamasına yakınsamıştır. Dolayısıyla, büyüme açısından dünya ekonomisinin, Avrupa dışında normale döndüğünü söylemek mümkündür.

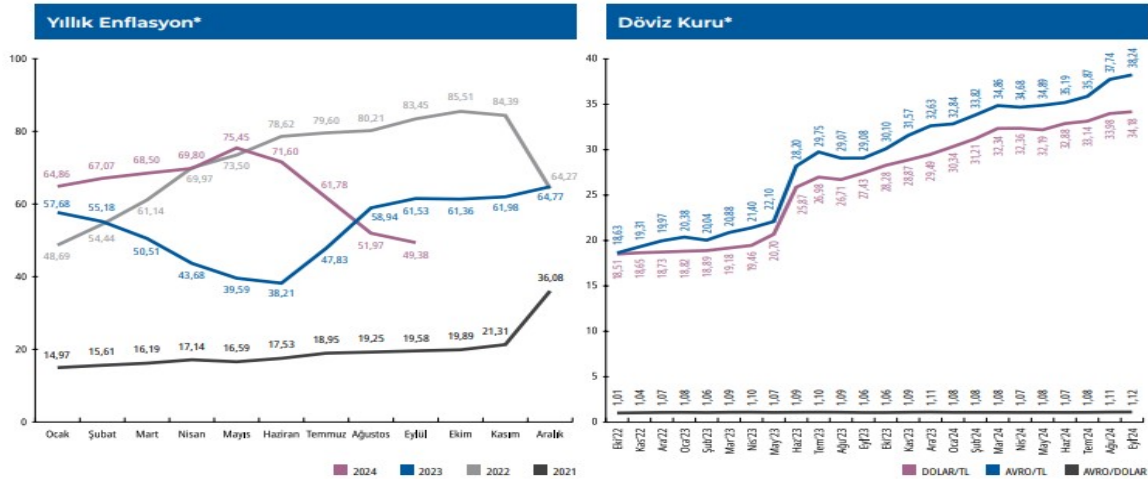
2024 yılında üretimin gelişmiş ülkelerde yüzde 1,7, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 4,2 düzeyinde artacağı öngörülmektedir. Bu veriler 2023 yılına göre gelişmiş ülkelerde aynı hıza, gelişmekte olan ülkelere ise yavaşlamaya işaret etmektedir.

Ülke gruplarına bakıldığında büyümede 2020 yılındaki pandemi sonrasındaki iki yılda gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin yakınsayarak bir düzeltme yaşadığını, 2023 ve 2024 yıllarında ise gelişmekte olan ülkeler lehine olan büyüme farkına yeniden dönüldüğünü ortaya koymaktadır.



2024 yılında küresel ticaret hacminin yüzde 3,4 oranında büyümesi beklenmektedir. Uluslararası kuruluşlar, 2023 yılında sadece binde 7 oranında büyüyen ticaret hacminde görülen bu iyileşmenin 2025 yılında devam edeceğini öngörmektedir. Ancak, yeni ABD yönetiminin söylemlerini hayata geçirmesi durumunda bunun gerçekleşmesi zor görünmektedir. 2025 yılı ile birlikte başlayacak 2. Trump döneminde bu yavaşlama ivmesinin derinleşmesi olası görünmektedir.

Ülkemizde, enflasyonun yüksek seyri devam etmesine karşın Mayıs ayı itibarıyla TÜFE'nin gördüğü yüzde 75,45'lik enflasyon tepe noktası olarak değerlendirilebilir. Ağustos 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 51,97, aylık olarak ise yüzde 2,47 düzeyinde artış kaydetmiştir.



2023 yılı Temmuz ve Ağustos aylarında açıklanan yüzde 9'un üstündeki enflasyon rakamlarının yarattığı baz etkisi ile para politikasının gecikmeli reaksiyonun hayata geçmesi, Mayıs 2024 dönemine göre enflasyonu 22,48 puan aşağıya çekmiştir. Orta Vadeli Plan'da yıl sonu enflasyon tahmini yüzde 41,5 açıklanmıştır. Dünyada olduğu gibi hizmet enflasyonu katılığı ülkemizde de devam etmektedir. Küresel fiyat artışlarından farklılaşan bir nokta ise temel gıda fiyatlarındaki artışın ülkemizde devam ediyor olmasıdır. Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetleri hem de tüketici davranışlarını etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olmadığı görülmeye başlanmıştır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Sözü edilen soğumanın dozuna göre para politikasında yumuşamaya gidilme potansiyeli de bulunmaktadır. TCMB Ağustos 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranında sabit tutmuş, gerek para politikası metninde gerekse yaptığı sözlü yönlendirmede sıkı duruşun devam edeceğini, önceliğin fiyat istikrarını sağlamak olduğunu net bir şekilde vurgulamıştır. Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan "konut satış" rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																	
	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	2021 Toplam	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24
Yeni Satış	80.370	87.508	119.278	174.367	461.523	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068
İkinci El Satış	182.680	202.252	277.050	368.351	1.030.333	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402
Toplam Satış	263.050	289.760	396.328	542.718	1.491.856	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470
İpotekli Satış	47.216	56.952	77.687	112.675	294.530	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793

Kaynak: TÜİK

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

İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

Ocak-Temmuz 2024 itibarıyla toplam konut satışları 671.162 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,5 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 62,911 adet olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53,8'lik keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalmanın konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana geldiği görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Temmuz döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,6'lık bir yükselişle 214,108 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi ve azalan birinci el konut üretiminin bazı tüketiciler üzerindeki alım yapma isteğini etkilediği düşünülebilir. Özellikle 2022 ve 2023 ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama başlamıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. Başta para politikası olmak üzere daha bilindik yöntemlerin uygulanmaya başlaması ile 'varlık balonları' sönmölenmeye başlamış olup özellikle reel anlamda kayıplar belirginleşmiştir.

TCMB tarafından açıklanan Konut Fiyat Endeksi, 2024 Temmuz ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 0,9 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 38,7 oranında azalmıştır. Konut fiyatları reel olarak değer kaybetmeyi sürdürmektedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile ilgili özet olarak aşağıdaki ifadeler yer verilebilir:

- Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda "balonların" sönmölenmesine neden olmaya başlamış, reel olarak konut fiyatlarındaki gerileme belirginleşmiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle 2024 yılı boyunca sürmesi beklenebilir.

- Alım gücünün düşmesi ve gelir dağılımının orta kesim aleyhine bozulması, talebin ana yapısını oluşturan bu kesimde gayrimenkul alımını önemli ölçüde azaltmıştır.

- İnşaat maliyet endeksi (Haziran-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,12 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise aynı dönemde malzeme fiyatları yüzde 51,55, işçilik maliyetleri de yüzde 105 yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik, konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli düşüşler gözlemlenmiştir. Enflasyondaki gerileme eğilimi de önümüzdeki dönemde inşaat maliyetlerinde etkisi görülecek bir değişkendir.

- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmalarını sürdürmekte olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. I Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak değerli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.

- Taşınmaz konusunda diğer önemli bir eğilim de Türk vatandaşlarının yurt dışından taşınmaz edinimlerinin artmasıdır. TÜİK verilerine göre, 2020 yılında Türk vatandaşları yurt dışından 35 bin 184 adet konut satın alırken, 2021 yılında bu sayı 45 bin 789 adet olarak gerçekleşmiştir.

- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

- Ülkemizde taşınmazların menkul kıymet haline getirilmesinin özendirilmesi yeni menkul kıymet tesisi için yasal alt yapının hazırlanması hayati önem taşımaktadır. Klasik bankacık yaklaşımı ile uzun süredir kendisini finanse etmeye çalışan üretici ve tüketicilerin bu süreci ekonomik dalgalanmalardan etkilenmeden yürütmesi gereklidir. Bu amaçla hem kamu hem özel sektör ortaklığında Gayrimenkul ve Konut Bankası kurulmasına ihtiyaç bulunmaktadır.

- Sermaye piyasalarında gayrimenkule dayalı menkul kıymet ve hakların daha etkin arz edilip uygun Pazar koşullarında alışverişinin yapılabilmesi içinde BİST bünyesinde özel piyasalar kurulması yerinde olacaktır.

- Sektör ile ilgili vergi düzenlemeleri konusunda da sahanın taleplerini göz önüne alacak yaklaşımlara gereken hassasiyetin gösterilmesi ekonominin tümü için daha pozitif bir etki yaratacaktır. Sektörün gerek istihdam yaratma etkisi gerekse diğer sektörler üzerindeki çarpan fonksiyonu mutlaka dikkate alınmalıdır.

- Hem inşaat hem de gayrimenkul sektörünün kendi dinamikleri çerçevesinde kurumsallaşması, risk ve finansal yönetime ağırlık vermesi de çok yerinde olacaktır.

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

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu değerini olumsuz yönde etkileyen faktör bulunmamaktadır.

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

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

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

- Değerlemeye konu taşınmaz için, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü web sitesinden temin edilen tapu kayıt örneği incelenmiştir.
- Kahramanmaraş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 3754 ada 1 parsel; 1/1.000 ölçekli 27.01.2014 Plan Onay Tarihli Kahramanmaraş (Onikişubat) Uygulama İmar Planında; Konut Alanı sınırlarında kalmakta olup E:1,30 Yençok: 24,5 m yapılaşma haklarına sahip olup tek başına yapılaşma müsait olduğu ve imara açık olduğu öğrenilmiştir. Parselin ön bahçe 5m. Yan ve arka parselden 3m. Çekme mesafesi bulunduğu öğrenilmiştir.
- Kahramanmaraş Belediyesi tarafından verilen, 21.05.2025 tarih 190 numaralı A1-B1-B2-C1 bloklar için alınmış toplam 21.902 m² inşaat alanlı betonarme yapılar için Yeni Yapı Ruhsatı olduğu tespit edilmiştir.
- Kahramanmaraş Belediyesi Arşiv Servisinde yapılan incelemeler neticesinde, taşınmaza ait onaylı mimari projesi esas alınmıştır.

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

26.03.2025 tarihinde, değerlendirme konusu, Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi, 7949 ada, 2 parselde "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme günü yapılan incelemede parsel üzerine inşa edilecek bloklara ait temel çukurlarının açıldığı, B1 ve B2 blokların ise temel betonunun döküldüğü tespit edilmiştir.

4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler esas olarak alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün arsa nitelikli olmasından kaynaklı teknik özellikleri bulunmamaktadır.

4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

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

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Belirli bir alıcı kesimine hitap ediyor olması.
- ▼ Mevcut gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

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

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

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa ve konut emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.
- **Proje Geliştirme Yöntemi** kapsamında bölgeden elde edilen konut m² birim fiyatları dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik taşınmazın piyasa m² bedelleri tespiti

yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmaza benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkullerin piyasa m² birim fiyat araştırılmıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

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

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

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

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

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

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

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

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

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

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

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

4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

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

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Değerleme konusu taşınmazın Arsa değerine ulaşmak için Proje Geliştirme Yönteminde kullanılmak üzere mukayese edilebilecek satılık daire vasfındaki bağımsız bölümlere ait gayrimenkul verilerine ulaşılması,
- Bölgede müteahhitlerin kat karşılığı taahhüt sözleşmeleri ile arsa satışlarının mümkün olması
- Bölgenin sürekli gelişim gösteren tercih gören bölge olması dolayısı ile yeni inşa edilmiş ve edilmekte olan yapıların varlığı,
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emsal teşkil edebilecek nitelikte satışa konu arsaların olması sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi ile arsa değerine ulaşabilmek için yasaların izin verdiği yapılaşma şartı dikkate alınarak, kabullere göre proje geliştirme yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Analizi

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

ARSA EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/2	Taşınmaza yakın bölgede, konu taşınmaza göre güney tarafta yer alan aynı imar şartlarına sahip olduğu öğrenilen 1.500 m2 boş arazinin 24.000.000 TL pazarlıklı fiyattan satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlık imkânı mevcuttur. Pazarlıklı Arsa Değeri: 23.750.000 TL	15.833 TL/m ²	Emlak Ofisi 0 (531) 273 55 73
EMSAL/3	Taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar şartlarına sahip, hisseli 514 m2 boş arsanın 7.550.000 TL pazarlıklı fiyattan satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz hisseli olmasından kaynaklı dezavantajlı durumdadır. Pazarlıklı Arsa Değeri: 7.400.000 TL	14.396.-TL/m ²	Emlak Ofisi 0 (344) 502 22 01
EMSAL/4	Taşınmaza yakın bölgede, yer alan aynı imar şartlarına sahip olduğu öğrenilen, hisseli 4.150 m2 boş arazinin 62.000.000 TL pazarlıklı fiyattan satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlık imkânı mevcuttur. Emsal taşınmaz hisseli olmasından kaynaklı dezavantajlı durumdadır. Pazarlıklı Arsa Değeri: 61.750.000 TL	14.879.-TL/m ²	Emlak Ofisi 0 (530) 026 91 46
BEYAN	Bölgeye hakim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, Saçaklızade mahalle sınırları içerisinde, konu taşınmazla aynı imar durumuna sahip boş arazilerin büyüklüğüne, konumuna göre 12.000 TL/m2-20.000 TL/m2 aralığında olduğu öğrenilmiştir. Konu parselin ise 16.000 -18.000 TL/m2 arasında alıcı bulabileceği öğrenilmiştir.		Emlak Yetkilisi 0 (530) 026 91 46

Bölge yapılan emsal araştırmaları neticesinde bölgede mevcut boş arsaların genellikle konu taşınmaz ile aynı olduğu; E:1,30, 24,5 m, konut imarlı olduğu, yüzölçümlerinin daha küçük olduğu gözlemlenmiştir. Konu taşınmazın ise konumu, yollara cephesi, yaya trafiği, imar durumu, yüz ölçümü ve Tam hisseli olması gibi faktörler göz önünde bulundurulunca yaklaşık 17.835 TL/m² birim değer uygun görülmüştür.

Piyasa Değeri Yaklaşımı Analizi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)
Arsa Bedeli = 12.545,05 m² x 17.935 TLm² = ~ 225.000.000-TL

4.13- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsanın Proje Değeri

KONUT –EMSALLERİ

PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Taşınmaz ile aynı civarda 9 katlı yeni yapının 5. Katında konumlu 3+1, 130 m2 alanlı olduğu beyan edilen 110 m2 alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 4.240.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıklı mesken m2 birim değeri: (4.240.000 TL / 110 m2) x 0,90 (Pazarlık payı) = 34.690.-TL/m2	34.690.-TL/m ²	EMLAK OFİSİ 0 (507) 653 35 60
EMSAL/2	Taşınmaz ile aynı civarda 10 yıllık 10 katlı yapının 4. Katında konumlu 3+1, 125 m2 alanlı olduğu beyan edilen 105 m2 alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 3.280.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konu taşınmaza göre eski olup dezavantajlıdır. Pazarlıklı mesken m2 birim değeri: (3.280.000 TL / 105 m2) x 0,95 (Pazarlık payı) x (+0,20 yaş şerefiyesi)= 35.611 TL/m2	35.611.-TL/m ²	EMLAK OFİSİ 0 (530) 996 83 46

EMSAL/3	Taşınmaz ile aynı civarda 10 katlı yeni yapının 4. Katında konumlu 4+1, 210 m² alanlı olduğu beyan edilen 175 m² alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 7.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıklı mesken m² birim değeri: 7.250.000 TL / 175 m² x 0,90 (Pazarlık payı) = 37.285.-TL/m²	37.285.-TL/m ²	EMLAK OFİSİ 0 (533) 727 90 79
EMSAL/4	Taşınmaz ile aynı civarda 10 katlı yeni yapının 2. Katında konumlu 4+1, 200 m² alanlı olduğu beyan edilen 160 m² alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 6.550.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıklı mesken m² birim değeri: 6.550.000 TL / 160 m² x 0,90 (Pazarlık payı) = 36.843.-TL/m²	36.843.-TL/m ²	EMLAK OFİSİ 0 (538) 963 43 74

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

Ayrıca bölgede pek kat karşılığı çalışmaların olmadığı, deprem sonrası yerinde dönüşüm çalışmalarının çoğunlukta olduğu ve bölgenin deprem sonrası tercih edilirliliğinin arttığı ve kuzey tarafların tercih edilirliliğinin yüksek olduğu öğrenilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin düşük olduğu bir bölgedir. Taşınmaza emsal sayılabilecek, yakın çevrede yer alan bina m² birim değerlerinin konum ve yaya trafiği hareketliliği itibari mesken kullanım birim değeri için taşınmazların kat, kattaki konum, cephe, oda sayısı, site içi sosyal donatılar dikkate alınarak 34.000 ile 38.000.-TL'ye kadar satış çıktığı bilgisi edinilmiştir.

PARSEL ÜZERİNDE GELİŞTİRİLEN PROJEYE İLİŞKİN YAPILAN KABULLER

- Kahramanmaraş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde Kahramanmaraş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 7949 ada 2 parsel; 1/1.000 ölçekli 27.01.2014 Plan Onay Tarihli Kahramanmaraş (Onikişubat) Uygulama İmar Planında; Konut Alanı sınırlarında kalmakta olup E:1,30 Yençok: 24,5 m yapılaşma haklarına sahip olup tek başına yapılaşma müsait olduğu ve imara açık

olduğu öğrenilmiştir. Parselin ön bahçe 5m. Yan ve arka parselden 3m. Çekme mesafesi bulunduğu öğrenilmiştir.

- Kahramanmaraş Belediyesi tarafından verilen, yapı ruhsatlarında belirtilen toplam taban alan 2.596 m2 ve 21.902 m2 yapı inşaat alanı ve 127 bağımsız birim esas alınmıştır.
- Kahramanmaraş Belediyesi Arşiv Servisinde yapılan incelemeler neticesinde, taşınmaza ait onaylı mimari projesi incelenmiştir.
- Yapılan projeksiyon da hali hazırdaki gayrimenkul piyasasındaki durgunluk nedeni ile makul piyasa şartlarında finansmana erişim maliyetinin % 10 olacağı varsayılmıştır.
- Bölgede 2+1 ve 3+1 kullanımda satışa sunulmuş yeni yapılarda konumlu mesken değerleri emsallerde dikkate alınmış olup; 34.000- 38.000.-TL/m² arasında birim değerlere ulaşılmıştır. Konu taşınmaz projelendirmesi genel olarak 3+1 yapılardan oluşması sebebi ile mesken birim değeri ortalama 38.000 TL/m2 olarak alınmıştır.
- Müteahhitlerin bölgede yaklaşık % 35 oranında kat karşılığı çalıştığı göz önünde tutulmuştur.
- Bina inşaat maliyeti, yapının özellik arz etmemesi nedeniyle; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında 4/A Yapı Grubu 21.500 TL/m² üzerinden hesaplama yapılmıştır.

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

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU				
Kat Karşılığı		35%		
Arsa Alanı		12545,05		
TAKS		0		
KAKS		1,3		
Emsal Alanı		16308,57		
Satılabilir Alan		18754,85		
Ruhsat Alanı		21902,08		
Toplam Ciro		665.988.000,00 TL		
Arsa Sahibine Düşen Değeri		233.095.800,00 TL		
Proje Süresi		18		
Proje Riski		5%	11.654.790,00 TL	
Finansman Maliyeti		10%	23.309.580,00 TL	
Arsa Değeri		198.131.430,00 TL		
Arsa m2 Birim Fiyatı		15.793,59 TL		
Yapı Birim Maliyeti				
21.500,00 TL				
Proje Maliyeti				
470.894.647,41 TL				
Daire Detayları				
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı		
138,00	127	38.000,00 TL		
Daire Toplam Değeri				
665.988.000,00 TL				
Dükkan (Ticari)				
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı		
İşyeri Toplam Değeri				
0,00 TL				
Dükkan Var mı?				

Proje Geliştirme Yöntemi Yöntemine Göre Taşınmazın Değer Takdiri
Arsa Bedeli = 12.545,05 m² x ~15.900 TLm² = ~ 200.000.000-TL

4.14- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4.15- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

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

4.16- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz parseli üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

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

Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırma sonucu Kat karşılığı oranının % 30-35 civarında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın arsa payı değerinin tespitine yönelik yapılan kat karşılığı proje geliştirme yaklaşımında Kat karşılığı oranı %35 kabul edilerek değerlendirilmiştir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Bölgede yapılaşma tamamlanmış olup, arsa emsallerinin az olmasından kaynaklı kısmen yakın bölgede bulunan emsal arsalarda gerekli düzeltmeler yapılarak, Emsal Karşılaştırma Yönteminde kullanılmıştır
- Değerlemeye konu taşınmaz parselin, çevresinde satılık arsa emsallerinin kısıtlı olmasından bilgi amaçlı ve arsa değeri tespitinde daha etkin bir değere ulaşmak amacıyla mevcut imar durumu itibarıyla Proje Geliştirme (kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemi kullanılmış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmiştir.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkul günümüz piyasa koşullarında KDV hariç arsa değeri hesap edilmiştir.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (KDV HARIÇ)		
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre	Proje Geliştirme Yöntemi (Kat Karşılığı Yöntemi)	Nihai Değer Takdiri
225.000.000.-TL	200.000.000.-TL	225.000.000.-TL

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

22.b) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

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

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

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Tebliği 22.Madde 1.Fıkra (d) bendinde yer alan “Gerçekleştirilecekleri ve yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarında gerekli tüm izinleri alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir” hükmü, 34.Madde 1.Fıkra (e) bendinde yer alan “Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uygunluğunun ve gerekliliği belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi” hükmüne istinaden hazırlanan değerlendirme raporudur.

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

5.5- KDV Oranları

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

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

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

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

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

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

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

Gayrimenkul projelerinin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uygunluğu ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

6.2- Nihai Değer Takdiri

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

Mülkiyeti, 19.01.2024 tarih, 3269 yevmiye numarası ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi, 7 9 4 9 ada, 12 parselde kâin “Arsa” vasıflı taşınmazın değeri belirlenmiş olup, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış değeri takdir edilmiştir.

6.2.1- Satış Değeri Takdiri (KDV Hariç)

AÇIKLAMA	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri EURO)
7949 Ada 2 Parselde Yer Alan 12.545,05 m ² yüzölçümlü “ARSA” Vsfında Olan Değerlemeye Konu Taşınmazın KDV Hariç Değeri;	225.000.000.-TL	5.620.250,88 -USD	4.788.762,37 -EURO
KDV(%10) Dâhil Satış Değeri; 247.500.000.-TL(İkiYüzKırkYediMilyonBeşYüzBin.-TürkLirası)			

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Merve PIRLAK
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 410891

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

Hansegül ÖZDOĞAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:403851

07.07.2025 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	39,8740	40,0338
EURO	46,7974	46,9850