Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EMSAL
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZİRAAT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

GÜNYAZI-0 ADA 2734 PARSEL
DEĞERLEME RAPORU
ANTAKYA/HATAY
ZİRAAT GYO A.Ş.-2026/05- 20.11.2026

ALI BAZ e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali ALI BAZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 21/11/2026 08:27

ALPER KOZAN e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali ALPER KOZAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 21/11/2026 08:43

GÜLHAN DOGAN e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali GÜLHAN DOGAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 21/11/2026 08:09

Söz konusu değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiştir. Değerleme raporu, tarafınızla yapılan 01.10.2026 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

Talebiniz doğrultusunda Hatay ili, Antakya ilçesi, Günyazı Mahallesi, 0 ada 2734 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Kat İrtifakı tesis edilmiş 71 adet "Mesken" vasfında olan taşınmazın Pazar değerine yönelik **2026-ZİRAAT GYO-5** 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)**
20.11.2026	**Mevcut Durumda** **573.090.000 TL** **(Beşyüzyetmişüçmilyondoksanbin Türk Lirası)** **11.338.191 USD** **(Onbirmilyonüçyüzotuzsekizbinyüzdoksanbir Amerikan Doları)** **Tamamlanması Durumunda** **603.100.000 TL** **(Altıyüzüçmilyonyüzbin Türk Lirası)** **11.931.918 USD** **(Onbirmilyondokuzyüzotuzbirbindokuzyüzonsekiz Amerikan Doları)**	**Mevcut Durumda** **630.399.000 TL** **(Altıyüzotuzmilyonüçyüzdoksandokuzbin Türk Lirası)** **Tamamlanması Durumunda** **663.410.000 TL** **(Altıyüzaltmışüçmilyondörtyüzonbin Türk lirası)**

* KDV Oranı Konutlar için %10 olarak ele alınmıştır.
** 19.11.2026 tarihi itibariyle döviz kuru 50,5451 TL (Efektif satış kuru)

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

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

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

Saygılarımızla,

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

www.emsalgd.com.tr
info@emsalgd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Akasya Mahallesi 116.Sokak No:13-1 ve No:13-2 Antakya/HATAY
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Rapora konu taşınmaz üzerinde 2 Bloklu toplam 71 bağımsız bölümlü konut projesi inşaa edilmiştir.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Hatay ili, Antakya ilçesi, Günyazı Mahallesi, 2734 Parsel
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın imar durum bilgileri **"4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri"** başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	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 hazırlanmıştır. *Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut imar koşulları doğrultusunda konut projesi olarak inşa edilmesi düşünülmektedir.
DEĞERLEME TARİHİ	19.11.2026
RAPOR TARİHİ	20.11.2026
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**Mevcut Durumda** **573.090.000 TL** **(Beşyüzyetmişüçmilyondoksanbin Türk Lirası)** **Tamamlanması Durumunda** **603.100.000 TL** **(Altıyüzüçmilyonyüzbin Türk Lirası)**
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**Mevcut Durumda** **630.399.000 TL** **(Altıyüzotuzmilyonüçyüzdoksandokuzbin Türk Lirası)** **Tamamlanması Durumunda** **663.410.000 TL** **(Altıyüzaltmışüçmilyondörtyüzonbin Türk Lirası)**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER..... 6

2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI..... 8

3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ..... 12

4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ..... 18

5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ..... 23

6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU..... 29

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER..... 32

8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ..... 34

9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... 38

10. EKLER..... 42

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

BÖLÜM - 1

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER

1.1.Talep tarihi:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebiyle, 01.10.2026 tarihli sözleşmeye istinaden, bu değerleme raporu hazırlanmıştır.

1.2.Rapor tarih ve Numarası:

Ziraat GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda, Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2026-ZİRAAT GYO-5 rapor numarası ile 20.11.2026 tarihinde düzenlenmiştir.

1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerleme raporu için, firmamızın değerleme uzmanları 16.11.2026 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmî kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 20.11.2026 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

1.4.Rapor türü:

Tamamının mülkiyeti "ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olan; Hatay ili, Antakya ilçesi, Günyazı Mahallesi, 2734 parsel numarasında bulunan kat irtifakı kurulu 71 bağımsız bölümden oluşan Mesken taşınmazların pazar değerinin belirlenmesi amacı ile 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 hazırlanmış değerleme raporudur. Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874_*sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.*

1.5.Raporu hazırlayanlar:

Bu değerleme raporu, Değerleme Uzmanı Ali BAZ 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 01.10.2026 tarihli sözleşmesine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7.Değerlemeyi yapan şirket bilgileri:

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

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

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

1.8.Müşteri unvan ve adresi :

Şirket Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B İç Kapı No:12 Ümraniye /İSTANBUL

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

Sermayesi: : 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 590 15 40

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:

Değerleme konusu kat irtifakı tesis edilmiş 71 adet Mesken vasıflı taşınmaz için daha önce tarafımızca değerleme raporu hazırlanmamıştır.

Ancak taşınmazların yer aldığı 2734 nolu parsel boş arsa vasfında iken tarafımızca hazırlanmış raporlar bulunmakta olup bunlar;

25.12.2024 tarih 2024-ZİRAAT GYO-11 rapor numarası ile Değerleme Uzmanı Ali BAZ 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.

31.01.2024 tarih 2024-ZİRAAT GYO-01 rapor numarası ile Değerleme Uzmanı Ali BAZ 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 rapordur.

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 a fıkrasında yer alan "Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması," hükmüne ve Madde-34/1 g Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti hükümlerine binaen , Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EMSAL®
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Değerleme Yaklaşımları

BÖLÜM-2

2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme 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 bilmese 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 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.

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 değerleme 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

BÖLÜM-3

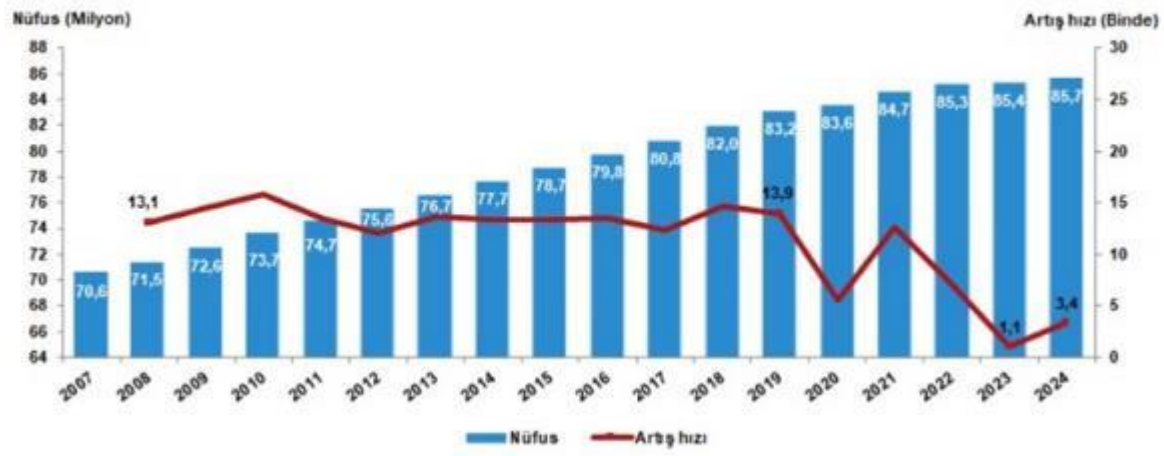
3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

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

3.1.Demografik Veriler:

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'ini erkekler, %49,98'unu ise kadınlar oluşturdu.

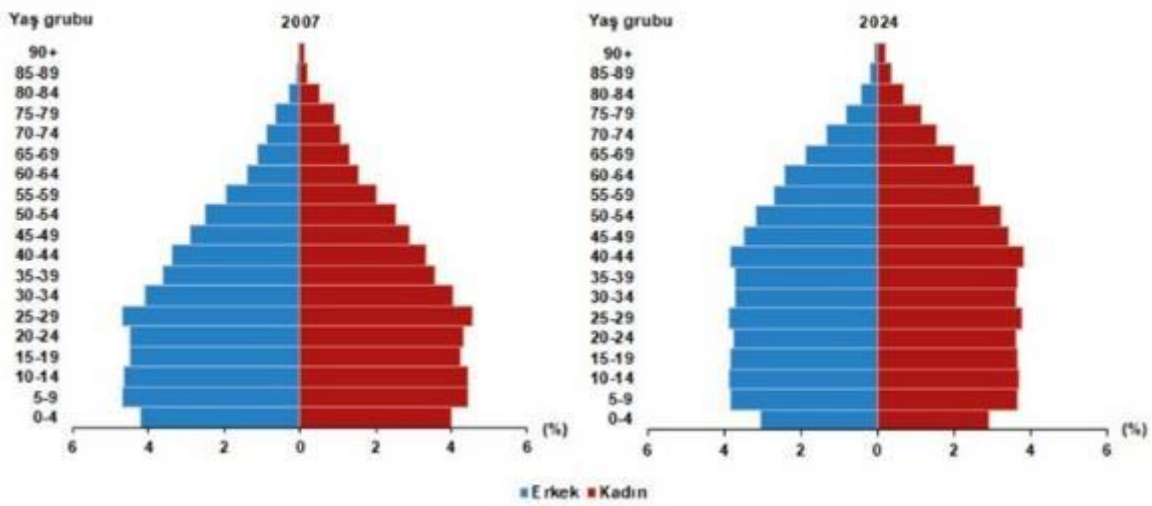
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2024



Not: 2026 yılı verileri rapor tarihi itibariyle yayımlanmadığı için rapor içeriğinde yer verilmemiştir

Hatay İline Genel Bakış;

Türkiye'nin en güneyinde yer alıp Akdeniz Bölgesi'nde, Akdeniz'in doğu ucunda kıyıları olan bir ilidir. Hatay ilinin merkezi Antakya'dır. Akdeniz'in doğu şeridinde 35° 52' - 37° 4' kuzey enlemleri ile 35° 40' - 36° 35' boylamları arasında yer alan Hatay'ın doğusunda ve güneyinde Suriye, batısında Akdeniz, kuzeybatısında Adana, kuzeyinde Osmaniye ve kuzeydoğusunda Gaziantep bulunur.

İlin Altınözü, Antakya, Arsuz, Belen, Defne, Dörtyol, Erzin, Hassa, İskenderun, Kırıkhan, Kumlu, Payas, Reyhanlı, Samandağ ve Yayladağı olmak üzere 15 ilçesi vardır. Hatay, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehirlerinden biridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de tarım, sanayi ve gümrükleri ile ekonomisinde önemli bir yere sahiptir. Hatay il genelinde 10 liman, 1 demir ve çelik fabrikası, 8 organize sanayi bölgesi ve 3 küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. İlin en önemli sanayi kuruluşu İsdemir fabrikasıdır. Yıllık üretim kapasitesi ile il ekonomisine ve ülke ekonomisine büyük katkı sağlamaktadır. Payas Organize Sanayi Bölgesi Hatay ilinin Antakya ve İskenderun Organize Sanayi Bölgelerinden sonra 3. büyük sanayi bölgesi konumundadır ve 30.000'e yakın işçi çalışmaktadır. Türkiye'nin 3. büyük limanı olan İskenderun Limanı ise Hatay ilinin en önemli sanayi kuruluşlarından birisidir. 2014 yılı verilerine göre Hatay'da sanayi sektörü GSYH 6,78 Milyar TL iken, Türkiye'de 576,4 milyar TL olup, İl Türkiye sanayi gayrisafi yurtiçi hasılasından %1,2 pay almaktadır. Hatay ili, sanayi sektörü gayrisafi yurtiçi hasıla değerinin büyüklüğü bakımından 81 il içinde 28'inci sırada bulunmaktadır. Türkiye imalat sanayi işletmelerinin %2,9'u, imalat sanayi çalışanlarının %2,8'i, maaş ve ücretlerin %2,5'i, cironun %3,4'ü ve yatırımların da %2,8'i TR63 Bölgesi'nde bulunmaktadır. İmalat sanayi işletme sayısı bakımından 26 Düzey 2 bölgesi içinde 11'inci sırada yer alan TR63 Bölgesi, çalışan sayısı açısından 12'inci, maaş ve ücret ödemeleri açısından 8'inci, ciro açısından 7'inci ve brüt yatırımlar bakımından ise 10'uncu sırada yer almaktadır. Ticaret, Hatay'ın gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Suriye ile olan sınır kapıları ve İskenderun Limanı büyük bir paya sahip olup, doğu ve batı illeri ile uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'ndan alınan verilere göre 2018 yıl sonu itibariyle ülkemize yaklaşık 223 milyar dolar ithalat yapılmış olup, aynı dönemde Hatay'ın ithalat tutarı yaklaşık 4,07 milyar dolardır. Ülkemize yapılan ithalatın yaklaşık %1,83'lük bölümü Hatay'dan yapılmıştır. Hatay 2018 yılında 2,84 milyar dolar tutarındaki ihracat ile ülke genelinde 9. sırada yer almaktadır. Hatay 2018 yılında 4,07 milyar dolarlık ithalat Türkiye genelinde en fazla ithalat yapan 7. il olmuştur. 2018 yılında Hatay'dan en fazla ihracat yapılan ülkeler arasında; Romanya, İtalya, Belçika, Suudi Arabistan ve Irak yer alırken, Hatay'dan en fazla ithalat yapılan ülkeler ise Rusya Federasyonu, Amerika Birleşik Devletleri, Brezilya, Avustralya ve Hollanda olarak sıralanabilmektedir. Hatay'ın 2014-2018 yılları arasındaki dış ticaret rakamları incelendiğinde hem ihracat tutarlarının hem de ithalat tutarlarının artış kaydettiği gözlenmektedir.

Hatay'da en dikkat çeken bölgelerin başında tarihî yerler gelmektedir. Binlerce yıllık bir tarihin yattığı Hatay topraklarında Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine ait pek çok tarihî yapı ve antik kentler yer almaktadır. Hatay Arkeoloji Müzesi, Türkiye'nin en büyük mozaik müzesi olma özelliğini taşımaktadır. Paleolitik ve Neolitik çağdan Roma ve Osmanlı dönemlerine kadar binlerce yıllık mozaiklerin sergilendiği bu müzede mozaikler toplam 3250 metrekare alanı kaplamaktadır. Hatay'ın başta Antakya olmak üzere Erzin, Dörtyol ve Samandağ gibi ilçelerinden çıkartılan mozaikler, müze içerisinde sergilenmektedir. İstatistik Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre TR63 Bölgesi'nde yer alan Hatay ili, binlerce yıllık tarihi geçmişi, günümüze kadar gelmiş olan sayısız tarihi eserleri, doğal kaynakları ve güzellikleri, coğrafi ve iklim özellikleri, verimli toprakları ile ekonomik ve kültürel açıdan oldukça zengin bir ilimizdir. Bölgenin ekonomik aktivitesinde önemli bir rol oynayan il, tarım, sanayi, ticaret ve turizm faaliyetleriyle ülke ekonomisine de büyük katkılarda bulunmuştur.

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 aldırmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

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

rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye 2020 yılında gayrimenkul satış adedinde yüzde 14,5'lik, satışlarda beyan edilen değerde yüzde 29'luk, tapu harcında ise yüzde 76'lık artışla tüm zamanların rekoru kırıldı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020'de Türkiye genelinde gayrimenkul (konut, işyeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırıldı. Geçen yıl 2 milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değiştirdi. Söz konusu rakam, 2019'da 2 milyon 338 bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5' lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1 milyon 499 bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satışı 382 bin 458 adetle İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u, 215 bin 589 adetle Ankara, 144 bin 463 adetle İzmir, 104 bin 160 adetle Antalya ve 100 bin 952 adetle Bursa takip etti.

Artan talep ile birlikte inşaat firmalarının son iki yıldır ellerinde biriken konut stoklarının erimesi, proje geliştirmek için arsa stoklarının azalması ve yeni yapılacak gayrimenkullerde dövize endeksli inşaat maliyetlerinin çok yükselmesi sebebiyle konut fiyatları da artmaya devam edecektir. Müteahhitlerin bir daha eski fiyatlarla gayrimenkul üretmeleri önümüzdeki dönemde zor görünüyor. Bu nedenle 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.

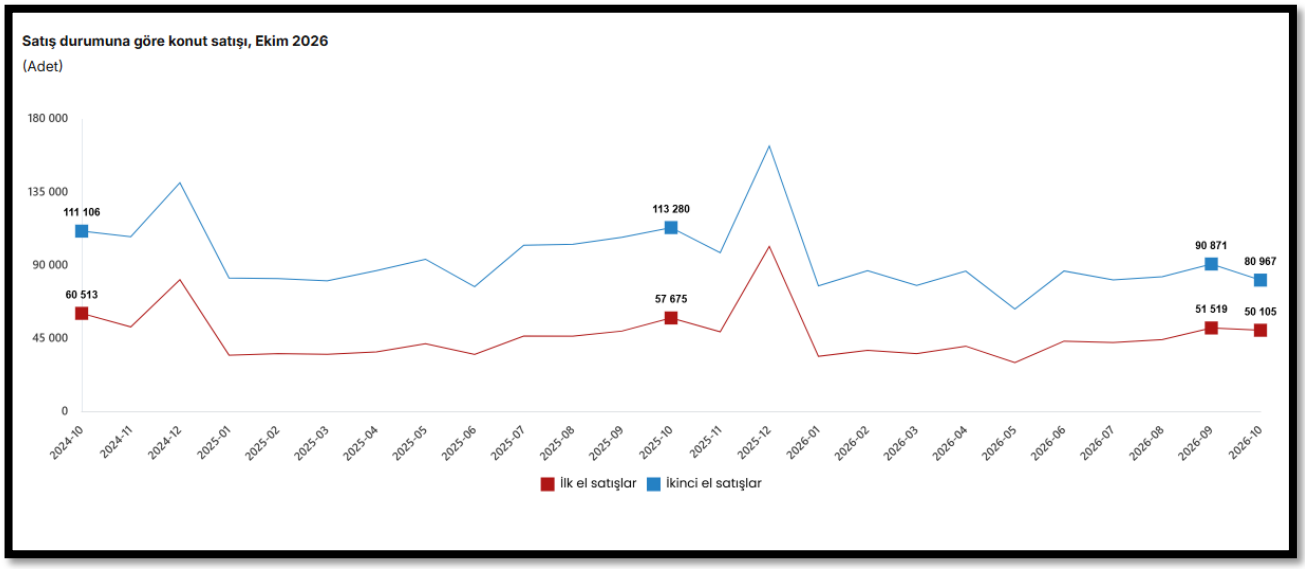
Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı 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.

Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında, bir önceki yıla göre %14,3 oranında artarak 1 milyon 688 bin 910 adet olarak gerçekleşmiştir. En fazla konut satışının yapıldığı iller sırasıyla 280 bin 262 adet ile İstanbul, 152 bin 534 adet ile Ankara ve 96 bin 998 adet ile İzmir olmuştur.

2026 yılının Ocak–Ekim döneminde ise konut piyasasındaki canlılık azalarak devam etmiş; Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,1 oranında azalarak 50 bin 105 oldu. İkinci el konut satışları ise Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,5 oranında azalarak 80 bin 967 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %38,2, ikinci el konut satışlarının payı %61,8 oldu.



Konut satışları hareketli olmakla beraber 2025-Ekim ayına göre %23,3 bir azalış, 2025 Ocak-Ekim dönemine göre ise %9,2 bir azalış göstermiştir.

Konut satış sayısı, Ekim 2026

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2025	2026	Değişim (%)	2025	2026	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	**170 955**	**131 072**	**-23,3**	**1 348 080**	**1 223 991**	**-9,2**
İlk el satış	57 675	50 105	-13,1	419 917	410 018	-2,4
İkinci el satış	113 280	80 967	-28,5	928 163	813 973	-12,3
Satış şekline göre toplam satış	**170 955**	**131 072**	**-23,3**	**1 348 080**	**1 223 991**	**-9,2**
İpotekli satış	24 684	23 286	-5,7	194 893	235 496	20,8
Diğer satış	146 271	107 786	-26,3	1 153 187	988 495	-14,3

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet ve İmar Bilgileri

BÖLÜM-4

4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

İLİ	Hatay
İLÇESİ	Antakya
MAHALLESİ	Günyazı
KÖYÜ	-
SOKAK	-
MEVKİ	-
ADA NO	-
PARSEL NO	2734
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Arsa
BLOK	Rapor eklerinde sunulmuştur
KAT	Rapor eklerinde sunulmuştur
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	Rapor eklerinde sunulmuştur
ARSA PAYI	Rapor eklerinde sunulmuştur
ANA GAYRİMENKUL YÜZÖLÇÜMÜ	4,919.99 m²
MALİK / HİSSESİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / Tam

4.2.Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

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

Tarafımıza 11.11.2026 tarihinde TKGM Portal Hizmetleri'nden alınmış tapu kayıtlarına göre; taşınmazlar üzerinde müşterek aşağıda belirtilen kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

- -Yönetim Planı: 10.04.2026(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (05.06.2026 tarih / 14203 yevmiye ile)
- -Diğer (Konusu: ********* TC nolu Mikail KÖROĞLU nun veraset vergi ilişiği kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (ANTAKYA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:) (04.12.2023 tarih / 29341 yevmiye ile)

Değerleme Konusu Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

Yönetim Planı Beyanı; ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. Söz konusu beyan, taşınmazın satışını ve/veya taşınmaz üzerinde ipotek tesisi edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır.

Veraset Vergi İlişiği Kesilmiştir Beyanı; Taşınmazın daha önceki malikleri arasında miras yoluyla gelen malların veraset intikal vergisinin ödenmesi sonrasında, taşınmaz malın üzerine koyulan bir beyan olup, taşınmazın satışını ve/veya taşınmaz üzerinde ipotek tesisi edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Değerleme konusu ana taşınmazın 06.05.2026 tarihinde Kat İrtifakı Tesisi 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, 2734 parsel
Plan Adı	1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Plan Onay Tarihi	09.11.2023
LejanT	Gelişme Konut
Yapılaşma koşulları	• Ayrık Nizam • En Çok: 13 kat • TAKS: 0,6 • KAKS: 1,8

Plan Notları:

Taşınmazla alakalı plan notları tarafımıza ibraz edilmemiştir. Taşınmazın yer aldığı parsel; belediye imar sınırları içerisinde kalmakta olup, Antakya Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Taks: 0,30 Yen Çok: 13 Kat, E:1,80 yapılaşma şartlarına sahip ve konut imarlı olduğu ifade edilmiştir.

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

Belediyeden alınan sözlü bilgide taşınmazın hukuki durumunda bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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.

BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ AMACI	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İnşaat Alan, m²	Yol Kotu Altında Kat Sayısı	Yol Kotu Üstünde Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
E	22.05.2025	17306/E	YENİ YAPI	Mesken	36	7.049,31	1	9	10	III/C
				Ofis ve İşyeri	0					
				Toplam	36					
F	22.05.2025	17306/F	YENİ YAPI	Mesken	35	6.582,84	1	9	10	III/C
				Ofis ve İşyeri	0					
				Toplam	35					
TOPLAM				Mesken	71	13.632,15				
				Ofis ve İşyeri	0					
				Toplam	**71**					

BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ AMACI	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İnşaat Alan, m²	Yol Kotu Altında Kat Sayısı	Yol Kotu Üstünde Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
Güvenlik Kulübesi	28.01.2026	18025	YENİ YAPI	Mesken	-	28,43	-	-	-	I/B
				Ofis ve İşyeri	-					
				Toplam	-					
E	22.05.2025	17306	İKSA (Zemin İyileştirme)	Mesken	-	697,92	-	-	-	I/C
				Ofis ve İşyeri	-					
				Toplam	-					
F	22.05.2025	17306	İKSA (Zemin İyileştirme)	Mesken	-	651,28	-	-	-	I/C
				Ofis ve İşyeri	-					
				Toplam	-					

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

Parsel için alınmış durdurma veya olumsuz bir karar bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Rapora konu taşınmazla alakalı yapı denetim faaliyetlerini KUMSAL TEKNİK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. 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 inşası için gerekli tüm evrakları tam ve doğru olarak mevcut durumdadır.

Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Taşınmaz üzerinde inşa edilmiş olan bloklardan;

E Blok için 03.11.2026 tarihli Y2231CFD08DE4 Belge Numaralı B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi

F Blok için 03.11.2026 tarihli Y22311790E361 Belge Numaralı B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

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:

Ana taşınmazda bulunan E ve F blokları için alınmış 22.05.2025 tarihli ruhsatlar ve ekleri mimari proje ve incelenmiştir.

Buna göre parsel üzerinde 2 adet bloktan oluşan bodrum, zemin ve 9 normal kattan oluşan 71 adet bağımsız bölümden oluşan (E Blok 36 F Blok 25) toplam 13.632,15 m2 inşaat alanına sahiptir.

Ayrıca taşınmaza ait;
28.01.2026 tarih 18025 nolu 28,43 m2 güvenlik kulübesi düzenlenmiş yani yapı ruhsatı ile
E ve F bloklar için 697,92 m2 ve 651,28 m2 alan için düzenlenmiş zemin iyileştirme ruhsatları bulunmaktadır.

Mahallen yapılan tespitlerde ilgili projeye göre geçici kabullerin yapıldığı henüz Yapı Kullanma İzin Belgesinin düzenlenmediği tamamlanma oranının %95 olduğu tespit edilmiştir.

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 değerleme çalışması yapılmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Özellikleri ve Çevre Bilgileri

BÖLÜM-5

5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ

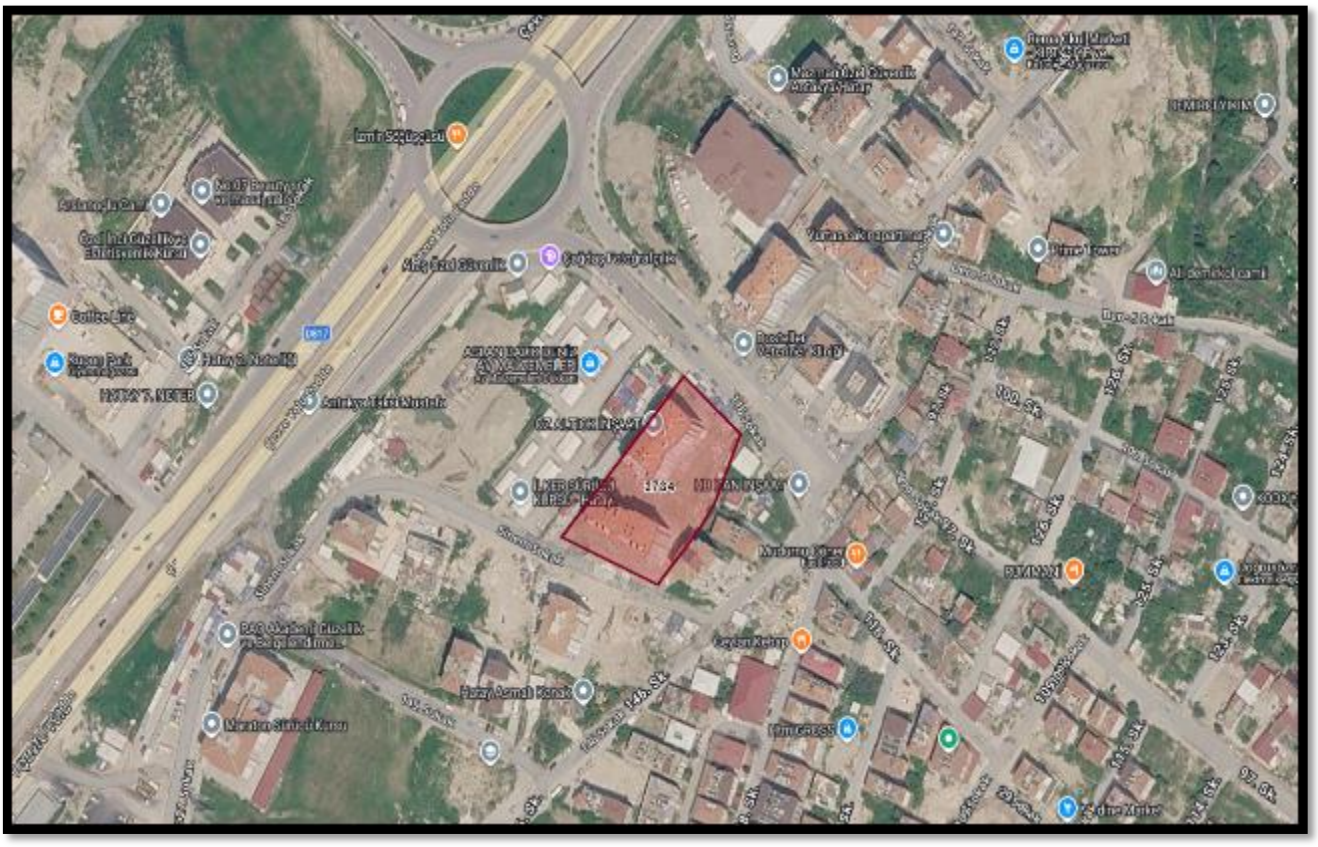
5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Antakya İlçesine Genel Bakış:

Antakya, Hatay ilinin merkez ilçelerinden birisidir. 23 Temmuz 1939'da ise anavatana katılma, son Fransız kıtasının kışladan çıkmasıyla ve Fransız kıtasının da yer aldığı törenle kışlaya Türk bayrağı çekilmesiyle tamamlanmış oldu. Merkez ilçenin adı Antakya iken şehrin adının Hatay olmasının temel nedeni de bu tarihsel süreçle ilgilidir, bir süre boyunca varlığını sürdürmüş olan devletin adı yeni vilayetin adı olmuştur. Antakya, 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Hatay ilinde büyükşehir belediyesi kurulmasından sonra metropol ilçe oldu. 383.354 kişilik nüfusuyla Hatay'ın en büyük ilçesidir. Antakya 703 km²'lik yüzölçümü ile Kahramanmaraş ilinin yaklaşık %13'ünü oluşturmaktadır. 67 metre rakıma sahip olup Kuzeyde Nur Dağları (Amanos Dağları) ile güneyde Kel Dağ (Cebel-i Akra) arasında kalan Aşağı Asi Vadisi'nin başlangıcında, Kel Dağı'nın kuzeydoğusunda, 440 m rakımlı Habib-i Neccar Dağı'nın eteklerindedir. Kentin kuzeydoğusuna doğru gelişen ve Hatay çöküntü alanının ortasında yer alan Amik Ovası, zirai potansiyeli çok yüksek kalın bir alüvyal toprak tabakası ile kaplı olup, aynı zamanda ilin en büyük toprak düzlüğünü oluşturur. Antakya doğuda Reyhanlı, kuzeydoğuda Kumlu, kuzeybatıda Belen, batıda Samandağ, güneyde ise Yayladağı – Altınözü ilçeleri ile komşudur.

Antakya Kalesi, Antakya'nın Asırlık Çarşısı olan tarihi Kapalı Çarşı, dünya tarihinde ilk kez aydınlatılan tarihi cadde Kurtuluş Caddesi, İlk mağara kilisesi olan san Pierre kilisesi, Habibi Neccar Cami ve Ulu Camii ilçenin tarihi ve ziyarete uğranan başlıca yerleridir.

Antakya 06.02.2023 tarihli Kahramanmaraş merkezli depremlerden oldukça etkilenmiş ve şehir merkezindeki binaların büyük bir bölümü yıkılmıştır. Gün itibariyle Kentte, depremler nedeniyle Antakya'da 6 bin 369 yapı "yıkık" olarak kaydedildi. Acil yıkılması gereken 3 bin 734 bina bulunan Antakya'da ağır hasarlı olarak da 21 bin 830 yapı saptandı. Yaklaşık 30.000 binanın enkazı temizlendi ve depremin etkileri şehirde devam etmekte olup üst yapı çalışmaları Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından büyük oranda tamamlanmıştır. Alt yapı çalışmaları ise yerel belediyeler ve büyükşehir belediyesi tarafından devam etmektedir.



Bazı Merkezlere Uzaklık (Km)	
Hatay Adalet Sarayı	0.4 Km
Çevre Yolu	0.1 Km
Şehir Merkezi	3.5 Km
Hatsu Binası	0.2km

5.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri:

Rapora konu gayrimenkul Antakya İlçesi, Günyazı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 4.919,99 m² yüzölçümlü ARSA vasıflı 0 ada 3310 numaralı parsel üzerinde 2 blok halinde kat irtifakı tesis edilmiş 71 adet bağımsız bölümdür.

Parsel üzerindeki yapıların projeye göre geçici kabullerin yapıldığı henüz Yapı Kullanma İzin Belgesinin düzenlenmediği tamamlanma oranının %95 olduğu tespit edilmiştir.

F Blok: Parselin güneydoğu ucunda konumludur. Taşınmaz projesine göre 1 Bodrum+ Zemin+ 9 Normal kat olarak planlamış ve inşası devam etmektedir. Taşınmaz projesinde 1. Bodrum katta kazan dairesi (75,01 m²), su deposu (50,72 m²), yağmur suyu deposu (53,50 m²), sığınak (153,44 m²), jeneratör odası (11,81 m²), elektrik pano odası (14,63 m²), haberleşme sistem odası (11,81 m²) ve üç adet sosyal alan (21,07 m², 6,87 m² ve 34,86 m²) bulunmaktadır. Ayrıca katta; kat holleri (19,90 m² ve 46,90 m²), korunumlu hol (13,39 m²), kat servisi (11,36 m²), merdiven (12,62 m²), yangın merdiveni (15,31 m²), asansör (13,54 m²), yangın güvenlik holü (4,13 m²), güvenlik holü (2,77 m²), sığınak giriş holleri ile kadın ve erkek WC hacimleri yer almaktadır. Zemin katta, bina girişi, kapıcı dairesi ve 1-2-3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar, 1.Normal katta ile 8.Normal Katta her katta 4 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 35 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. F blok toplam 35 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi zemin katta batı cepheden sağlanmaktadır.

1,5,9,13,17,21,25,29,33 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar mimari projede belirtilen ve yerinde batı cepheden sağlanan yapı girişine göre sağ kolda yer almakta olup Kuzey ve Doğu yönlerine cephelidir. Kat irtifakına esas mimari projesine göre taşınmazlar onaylı mimari projesine göre 121,04 m² brüt, 91,18 m² net kullanım alanına sahiptir. Bağımsız bölüm; salon (28,14 m²), yatak odası (14,80 m²), oda (11,74 m²), mutfak (13,15 m²), hol (7,48 m²), antre (4,13 m²), balkon (11,18 m²), banyo, WC, giyinme odası ve İşlik olarak gösterilen hacimlerden oluşmaktadır. 2+1 oda düzenine sahip olan meskenin salon ve mutfak hacimleri ayrı olarak planlanmıştır. Taşınmaz içerisinde zeminler; salon ve odalarda parke kaplama, diğer hacimlerde ve ıslak hacimlerde seramik kaplamadır, duvarlar; antre, hol, salon, mutfak, odalarda saten boya ile boyalı, banyoda tavana kadar fayans kaplamadır. Mutfak içerisinde mutfak dolapları bulunmakta olup mutfak tezgâhı takılıdır. Pencere, camlar, kapı montajları yapılmıştır. Taşınmazlar içerisinde ısınma sistem bireysel doğal olarak planlanmıştır.

2,6,10,14,18,22,26,30,34,38 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar mimari projede belirtilen ve yerinde batı cepheden sağlanan yapı girişine göre sol kolda yer almakta olup Güney ve Doğu yönlerine cephelidir. Kat irtifakına esas mimari projesine göre taşınmazlar onaylı mimari projesine göre 141,71 m² brüt, 108,62 m² net kullanım alanına sahiptir. Bağımsız bölüm; salon (29,40 m²), yatak odası (14,57 m²), iki adet oda (12,13 m² ve 12,13 m²), mutfak (14,63 m²), hol (7,76 m²), antre, balkon (10,46 m²), banyo, ebeveyn banyosu (2,99 m²), WC, giyinme odası ve İşlik olarak gösterilen hacimlerden oluşmaktadır. 3+1 oda düzenine sahip olan meskenin salon ve mutfak hacimleri ayrı olarak planlanmıştır. Taşınmaz içerisinde zeminler; salon ve odalarda parke kaplama, diğer hacimlerde ve ıslak hacimlerde seramik kaplamadır, duvarlar; antre, hol, salon, mutfak, odalarda saten boya ile boyalı, banyoda tavana kadar fayans kaplamadır. Mutfak içerisinde mutfak dolapları bulunmakta olup mutfak tezgâhı takılıdır. Pencere, camlar, kapı montajları yapılmıştır. Taşınmazlar içerisinde ısınma sistem bireysel doğal olarak planlanmıştır.

3,7,11,15,19,23,27,31,35,39 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar mimari projede belirtilen ve yerinde batı cepheden sağlanan yapı girişine göre sol kolda yer almakta olup Güney ve Batı yönlerine cephelidir. Kat irtifakına esas mimari projesine göre taşınmazlar onaylı mimari projesine göre 141,84 m² brüt, 109,15 m² net kullanım alanına sahiptir. Bağımsız bölüm; salon (29,42 m²), yatak odası (14,57 m²), iki adet oda (12,13 m² ve 12,13 m²), mutfak (14,63 m²), hol (7,76 m²), antre, balkon (10,46 m²), banyo, ebeveyn banyosu (2,99 m²), WC, giyinme odası ve İşlik olarak gösterilen hacimlerden oluşmaktadır. 3+1 oda düzenine sahip olan meskenin salon ve mutfak hacimleri ayrı olarak planlanmıştır. Taşınmaz içerisinde zeminler; salon ve odalarda parke kaplama, diğer hacimlerde ve ıslak hacimlerde seramik kaplamadır, duvarlar; antre, hol, salon, mutfak, odalarda saten boya ile boyalı, banyoda tavana kadar fayans kaplamadır. Mutfak içerisinde mutfak dolapları bulunmakta olup mutfak tezgâhı takılıdır. Pencere, camlar, kapı montajları yapılmıştır. Taşınmazlar içerisinde ısınma sistem bireysel doğal olarak planlanmıştır.

4,8,12,16,20,24,28,32,36 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar mimari projede belirtilen ve yerinde batı cepheden sağlanan yapı girişine göre sağ kolda yer almakta olup Kuzey ve Batı yönlerine cephelidir. Kat irtifakına esas mimari projesine göre taşınmazlar onaylı mimari projesine göre 120,79 m² brüt, 90,72 m² net kullanım alanına sahiptir. Bağımsız bölüm; salon (28,14 m²), yatak odası (14,80 m²), oda (11,74 m²), mutfak (13,15 m²), hol (7,48 m²), antre (4,13 m²), balkon (11,18 m²), banyo, WC, giyinme odası ve İşlik olarak gösterilen hacimlerden oluşmaktadır. 2+1 oda düzenine sahip olan meskenin salon ve mutfak hacimleri ayrı olarak planlanmıştır. Taşınmaz içerisinde zeminler; salon ve odalarda parke kaplama, diğer hacimlerde ve ıslak hacimlerde seramik kaplamadır, duvarlar; antre, hol, salon, mutfak, odalarda saten boya ile boyalı, banyoda tavana kadar fayans kaplamadır. Mutfak içerisinde mutfak dolapları bulunmakta olup mutfak tezgâhı takılıdır. Pencere, camlar, kapı montajları yapılmıştır. Taşınmazlar içerisinde ısınma sistem bireysel doğal olarak planlanmıştır.

E Blok:. Parselin kuzeybatı ucunda konumludur. Taşınmaz projesine göre 1 Bodrum+ Zemin+ 9 Normal kat olarak planlamış ve inşası devam etmektedir. Taşınmaz projesinde 1. bodrum katında, onaylı mimari projesine göre; 95,86 m² yüzölçümlü kazan dairesi, 120,43 m² yüzölçümlü sığınak, 21,53 m² ve 49,93 m² yüzölçümlü iki adet sosyal alan, 46,73 m² yüzölçümlü su deposu, 51,55 m² yüzölçümlü yağmur suyu deposu, 11,81 m² yüzölçümlü haber sistem odası, 14,57 m² yüzölçümlü jeneratör odası ve 16,22 m² yüzölçümlü elektrik pano odası, 80,46 m² yüzölçümlü kat holü, 12,62 m² yüzölçümlü merdiven, 13,54 m² yüzölçümlü asansör alanı, 15,31 m² yüzölçümlü yangın merdiveni, 11,36 m² yüzölçümlü kat servisi alanı ile çeşitli yardımcı teknik hacimler bulunmaktadır. Zemin katta, bina girişi ve 1-2-3-4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar, 1.Normal katta ile 8.Normal Katta her katta 4 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 36 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. E blok toplam 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi zemin katta güney cepheden sağlanmaktadır.

1,5,9,13,17,21,25,29,33,37 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar mimari projede belirtilen ve yerinde güneybatı cepheden sağlanan yapı girişine göre sol kolda yer almakta olup güney ve batı yönlerine cephelidir. Kat irtifakına esas mimari projesine göre taşınmazlar onaylı mimari projesine göre 141,68 m² brüt, 108,82m² net kullanım alanına sahiptir. Bağımsız bölüm; salon (29,57 m²), yatak odası (14,57 m²), iki adet oda (12,13 m² ve 12,13 m²), mutfak (14,63 m²), hol (7,76 m²), antre, balkon (10,46 m²), banyo, ebeveyn banyosu (3 m²), WC, giyinme odası ve İşlik olarak gösterilen hacimlerden oluşmaktadır. 3+1 oda düzenine sahip olan meskenin salon ve mutfak hacimleri ayrı olarak planlanmıştır. Taşınmaz içerisinde zeminler; salon ve odalarda parke kaplama, diğer hacimlerde ve ıslak hacimlerde seramik kaplamadır, duvarlar; antre, hol, salon, mutfak, odalarda saten boya ile boyalı, banyoda tavana kadar fayans kaplamadır. Mutfak içerisinde mutfak dolapları bulunmakta olup mutfak tezgâhı takılıdır. Pencere, camlar, kapı montajları yapılmıştır. Taşınmazlar içerisinde ısınma sistem bireysel doğal olarak planlanmıştır.

2,6,10,14,18,22,26,30,34,38 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar mimari projede belirtilen ve yerinde batı cepheden sağlanan yapı girişine göre sol kolda yer almakta olup kuzey ve batı yönlerine cephelidir. Kat irtifakına esas mimari projesine göre taşınmazlar onaylı mimari projesine göre 141,94 m² brüt, 109,36 m² net kullanım alanına sahiptir. Bağımsız bölüm; salon (29,57 m²), yatak odası (14,57 m²), iki adet oda (12,13 m² ve 12,13 m²), mutfak (14,63 m²), hol (7,76 m²), antre, balkon (10,46 m²), banyo, ebeveyn banyosu (3,17 m²), WC, giyinme odası ve İşlik olarak gösterilen hacimlerden oluşmaktadır. 3+1 oda düzenine sahip olan meskenin salon ve mutfak hacimleri ayrı olarak planlanmıştır. Taşınmaz içerisinde zeminler; salon ve odalarda parke kaplama, diğer hacimlerde ve ıslak hacimlerde seramik kaplamadır, duvarlar; antre, hol, salon, mutfak, odalarda saten

boya ile boyalı, banyoda tavana kadar fayans kaplamadır. Mutfak içerisinde mutfak dolapları bulunmakta olup mutfak tezgâhı takılıdır. Pencere, camlar, kapı montajları yapılmıştır. Taşınmazlar içerisinde ısınma sistem bireysel doğal olarak planlanmıştır.

3,7,11,15,19,23,27,31,35,39 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar mimari projede belirtilen ve yerinde güney cepheden sağlanan yapı girişine göre sağ kolda yer almakta olup kuzey ve doğu yönlerine cephelidir. Kat irtifakına esas mimari projesine göre taşınmazlar onaylı mimari projesine göre 141,68 m² brüt, 108,82m² net kullanım alanına sahiptir. Bağımsız bölüm; salon (29,57 m²), yatak odası (14,57 m²), iki adet oda (12,13 m² ve 12,13 m²), mutfak (14,63 m²), hol (7,76 m²), antre, balkon (10,46 m²), banyo, ebeveyn banyosu (3 m²), WC, giyinme odası ve İşlik olarak gösterilen hacimlerden oluşmaktadır. 3+1 oda düzenine sahip olan meskenin salon ve mutfak hacimleri ayrı olarak planlanmıştır. Taşınmaz içerisinde zeminler; salon ve odalarda parke kaplama, diğer hacimlerde ve ıslak hacimlerde seramik kaplamadır, duvarlar; antre, hol, salon, mutfak, odalarda saten boya ile boyalı, banyoda tavana kadar fayans kaplamadır. Mutfak içerisinde mutfak dolapları bulunmakta olup mutfak tezgâhı takılıdır. Pencere, camlar, kapı montajları yapılmıştır. Taşınmazlar içerisinde ısınma sistem bireysel doğal olarak planlanmıştır.

4,8,12,16,20,24,28,32,36,40 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar mimari projede belirtilen ve yerinde güney cepheden sağlanan yapı girişine göre sağ kolda yer almakta olup güney ve doğu yönlerine cephelidir. Kat irtifakına esas mimari projesine göre taşınmazlar onaylı mimari projesine göre 141,68 m² brüt, 108,82m² net kullanım alanına sahiptir. Bağımsız bölüm; salon (29,57 m²), yatak odası (14,57 m²), iki adet oda (12,13 m² ve 12,13 m²), mutfak (14,63 m²), hol (7,76 m²), antre, balkon (10,46 m²), banyo, ebeveyn banyosu (3 m²), WC, giyinme odası ve İşlik olarak gösterilen hacimlerden oluşmaktadır. 3+1 oda düzenine sahip olan meskenin salon ve mutfak hacimleri ayrı olarak planlanmıştır. Taşınmaz içerisinde zeminler; salon ve odalarda parke kaplama, diğer hacimlerde ve ıslak hacimlerde seramik kaplamadır, duvarlar; antre, hol, salon, mutfak, odalarda saten boya ile boyalı, banyoda tavana kadar fayans kaplamadır. Mutfak içerisinde mutfak dolapları bulunmakta olup mutfak tezgâhı takılıdır. Pencere, camlar, kapı montajları yapılmıştır. Taşınmazlar içerisinde ısınma sistem bireysel doğal olarak planlanmıştır.

Parsel üzerindeki yapılara ait bağımsız bölüm sayı, tip ve alan bilgileri ile parsel için düzenlenmiş yapı ruhsatı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

BLOK	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	Satılabilir Alan (m²)
E	Mesken 2+1	0	0,00
	Mesken 3+1	36	5.105,16
	Toplam	36	5.105,16
F	Mesken 2+1	17	2.055,68
	Mesken 3+1	18	2.551,95
	Toplam	35	4.607,63
TOPLAM	Mesken 2+1	17	2.055,68
	Mesken 3+1	54	7.657,11
	Toplam	**71**	9.712,79

BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ AMACI	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İnşaat Alan, m²	Yol Kotu Altında Kat Sayısı	Yol Kotu Üstünde Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
E	22.05.2025	17306/E	YENİ YAPI	Mesken	36	7.049,31	1	9	10	III/C
				Ofis ve İşyeri	0					
				Toplam	36					
F	22.05.2025	17306/F	YENİ YAPI	Mesken	35	6.582,84	1	9	10	III/C
				Ofis ve İşyeri	0					
				Toplam	35					
TOPLAM				Mesken	71	13.632,15				
				Ofis ve İşyeri	0					
				Toplam	**71**					

BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ AMACI	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İnşaat Alan, m²	Yol Kotu Altında Kat Sayısı	Yol Kotu Üstünde Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
Güvenlik Kulübesi	28.01.2026	18025	YENİ YAPI	Mesken	-	28,43	-	1	1	I/B
				Ofis ve İşyeri	-					
				Toplam	-					
E	22.05.2025	17306	İKSA (Zemin İyileştirme)	Mesken	-	697,92	-	-	-	I/C
				Ofis ve İşyeri	-					
				Toplam	-					
F	22.05.2025	17306	İKSA (Zemin İyileştirme)	Mesken	-	651,28	-	-	-	I/C
				Ofis ve İşyeri	-					
				Toplam	-					

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 22.05.2025 tarihli ruhsat eki mimari proje incelenmiştir. Buna göre parsel üzerinde toplam 13.632,15 m2 alanlı 3C yapı sınıfı yapı inşa yapı projelendirilmiştir.

Buna göre parsel üzerinde 2 adet bloktan oluşan bodrum, zemin ve 9 normal kattan oluşan 71 adet bağımsız bölümden oluşan (E Blok 36 F Blok 25) toplam 13.632,15 m2 inşaat alanına sahiptir. Taşınmazların inşaatı %95 oranında tamamlanmış durumdadır.

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

Taşınmazların 01.01.2025 tarihli Kat irtifakına esas mimari projeleri 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 getiriyi 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 getiriyi 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 getiriyi 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 yayımlanmıştı. 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 m2'ye kadar konut teslimlerinin;

Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde %1,

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

Net alanı 150 m2'yi aşan konutlarda ise %18,

KDV'ye tabi olarak belirtilmektedir.

1 Nisan 2022 Tarihinden Sonra Yapı Ruhsatı Almış Konutlar İçin:

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

150 m2 veya daha az olması durumunda %8,

150 m2'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m2'ye kadar olan kısmı için %8, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için %18,

Yine ilgili Karar'da yer aldığı şekilde 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri 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 m2 veya daha az olması durumunda %1,

150 m2'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m2'ye kadar olan kısmı için (%1), 150 m2'nin üzerindeki kısmı için %18,

KDV oranı kullanılacağı açıklanmıştır.

Taşınmazların ruhsat tarihinin 1.04.2022 sonrası olması ve brüt kullanım alanın 150 m2'den küçük 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 kat irtifaklı 150 m2 olan taşınmazların KDV oranı %10 olarak belirlenmiştir.

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM-7

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

SWOT ANALİZİ	
Güçlü Yönler	**Zayıf Yönler**
• Ulaşım imkanlarının kolay olması, • Şehir merkezine yakın olması, • Bölgede yaşanan depremlerden sonra zemini nedeniyle tercih edilen bir konumda yer alması	• 1.derece deprem bölgesi içerisinde yer alması
Fırsatlar	**Tehditler**
• Şehir merkezine ve Karayoluna yakın olması • Deprem sonrasında yeni inşa edilecek yapılara talebin daha fazla olması	• Ekonomide yaşanan negatif dalgalanmaların inşaat maliyetlerinde olumsuz etkileri.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

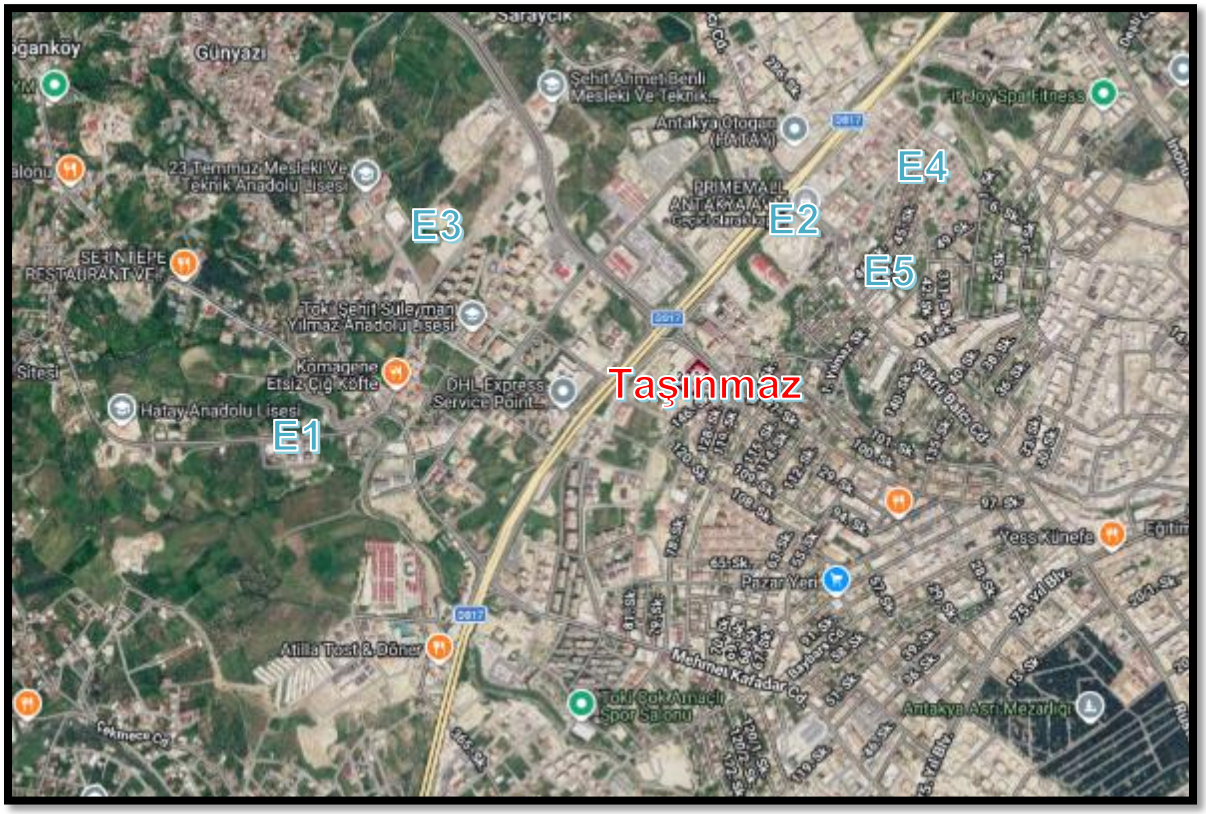
Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

BÖLÜM-8

8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışlarında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez denilmektedir.

Taşınmazların kat irtifakı kurulu taşınmazlar olması ve yakın çevresinde karşılaştırılabilir, konut emsallerinin olması dikkate alınarak taşınmazların değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.



KONUT EMSALLERİ		
1	Taşınmazın bulunduğu bölgede, Bahçeşhir Kolji civarı 4 yıllık bina içerisinde yer alan 4+1 tertibinde 200 m2 beyan edilen 185 m2 olduğu düşünlen ara kat taşınmaz pazarlıklı olarak satılıktır.	
	Emsal Taşınmazın Konumu	Daha Kötü
	Emsal Taşınmazın İnşaat Kalitesi	Daha Kötü
	Talep Edilen Değer	6.500.000 TL
	Alan	185 m²
	Talep Edilen Birim Değer	35.135 TL/m²
	İLETİŞİM BİLGİSİ	Emlak Ofisi 0 (535) 576 18 34
2	Taşınmazın bulunduğu bölgede, 1 yıllık bina içerisinde yer alan 3,5+1 tertibinde 165 m2 olduğu düşünlen site içerisinde yer alan ara kat daire satılıktır.	
	Emsal Taşınmazın Konumu	Daha Kötü
	Emsal Taşınmazın İnşaat Kalitesi	Daha Kötü
	Talep Edilen Değer	8.750.000 TL
	Alan	165 m²
	Talep Edilen Birim Değer	53.030 TL/m²
	İLETİŞİM BİLGİSİ	Emlak Ofisi 0 (535) 576 18 34
3	Taşınmazın bulunduğu bölgede, Bahçeşhir Kolji civarı 1 yıllık bina içerisinde yer alan 4+1 tertibinde 170 m2 beyan edilen 145 m2 olduğu düşünlen ara kat taşınmaz pazarlıklı olarak satılıktır.	
	Emsal Taşınmazın Konumu	Daha Kötü
	Emsal Taşınmazın İnşaat Kalitesi	Daha Kötü
	Talep Edilen Değer	5.250.000 TL
	Alan	145 m²
	Talep Edilen Birim Değer	36.207 TL/m²
	İLETİŞİM BİLGİSİ	Emlak Ofisi 0 (533) 603 75 75
4	Taşınmazın bulunduğu bölgede, yapım aşamasında bina içerisinde yer alan 3+1 tertibinde 135 m2 olduğu düşünlen ara kat taşınmaz pazarlıklı olarak satılıktır.	
	Emsal Taşınmazın Konumu	Daha Kötü
	Emsal Taşınmazın İnşaat Kalitesi	Daha Kötü
	Talep Edilen Değer	5.500.000 TL
	Alan	135 m²
	Talep Edilen Birim Değer	40.741 TL/m²
	İLETİŞİM BİLGİSİ	Emlak Ofisi 0 (543) 359 41 41
5	Taşınmazın bulunduğu bölgede, yapım aşamasında bina içerisinde yer alan 3+1 tertibinde 130 m2 olduğu düşünlen ara kat taşınmaz pazarlıklı olarak satılıktır.	
	Emsal Taşınmazın Konumu	Daha Kötü
	Emsal Taşınmazın İnşaat Kalitesi	Daha Kötü
	Talep Edilen Değer	5.100.000 TL
	Alan	130 m²
	Talep Edilen Birim Değer	39.231 TL/m²
	İLETİŞİM BİLGİSİ	Emlak Ofisi 0 (506) 769 20 96

KONUT EMSALLERİ UYGUNLAŞTIRMASI					
Emsal	**Birim Değer**	**Pazarlık**	**Konum Şerefiyesi**	**Yapı Kalitesi Şerefiyesi**	**Uygulaştırılmış Birim Fiyat**
1	35.135 TL/m2	-5%	15%	30%	49.900 TL/m²
2	53.030 TL/m2	-5%	15%	15%	66.626 TL/m²
3	36.207 TL/m2	-5%	15%	25%	49.445 TL/m²
4	40.741 TL/m2	-5%	15%	25%	55.637 TL/m²
5	39.231 TL/m2	-5%	15%	25%	53.575 TL/m²
					55.037 TL/m²

Bölgedeki emsal nitelikte taşınmazların konum, yapı kalitesi vs gibi durumlar dikkate alınarak değerleme konusu taşınmazların sahip olduğu cephe, kat, manzara vs gibi unsurlar kendi içlerinde şerefiyelendirilerek tüm bağımsız bölümlere uygulanmıştır.

Taşınmazların sahi oldukları +/- şerefiye unsurları dikkate alınarak 71 adet bağımsız bölüm toplam değerinin 603.100.000 TL olabileceğine kanaat edilmiştir.

Bağımsız bölüm bazında değer dağılımı ve kullanılan şerefiye kriterleri rapor eklerinde sunulmuştur.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışlarında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez denilmektedir.

Taşınmazların kat irtifakı kurulu taşınmazlar olması ve yakın çevresinde karşılaştırılabilir, konut emsallerinin olması dikkate alınarak taşınmazların değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu yöntem uygulamasında bölgedeki emsal nitelikte taşınmazların konum, yapı kalitesi vs gibi durumlar dikkate alınarak değerleme konusu taşınmazların sahip olduğu cephe, kat, manzara vs gibi unsurlar kendi içlerinde şerefiyelendirilerek tüm bağımsız bölümlere uygulanmıştır.

TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ					
71 Adet Bağımsız Bölüm					
ADA	PARSEL	ALAN			DEĞER (TL)
		NET (m²)	BRÜT (m²)	GENEL BRÜT (m²)	
0	2734	7.433,55	9.712,79	13.632,15	**603.100.000**

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

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

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

İnşaat sürecine ilişkin herhangi bir engel bulunmamakta olup gereken izinler tam ve eksiksizdir.

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 26.03.2024 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 taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1 numaralı GYO tebliği MADDE 22 – **(Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1)** Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

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

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

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

Bu hususlar dikkate alınarak taşınmazların **PROJE** olarak Ziraat GYO A.Ş. portföyünde 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.

Mevcut Durumu için;
573.090.000 TL (KDV Hariç) BEŞYÜZYETMİŞÜÇMİLYONDOKSANBİN TÜRKLİRASI
699.399.000 TL (KDV Dahil) ALTIYÜZOTUZMİLYONÜÇYÜZDOKSANDOKUZBİN TÜRKLİRASI

Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
0 ada 2734 parsel (71 Bağımsız Bölüm)	**573.090.000,00**	**630.399.000,00**

Tamamlanması Durumu İçin;
603.100.000 TL (KDV Hariç) ALTIYÜZÜÇMİLYONYÜZBİN TÜRKLİRASI
663.410.000 TL (KDV Dahil) ALTIYÜZALTMIŞÜÇMİLYONDÖRTYÜZONBİN TÜRKLİRASI

Ada/Parsel	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç) (TL)	Takdir Edilen Değer (KDV Dahil) (TL)
0 ada 2734 parsel (71 Bağımsız Bölüm)	**603.100.000,00**	**663.410.000,00**

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

* Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar kapsamında 150 m2 altı kat irtifaklı konutlar için %10 KDV oranı esas alınmıştır. 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 değerleme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme 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 değerleme 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.

Ali BAZ	*Alper KOZAN*	*Gülhan DOĞAN*
Değerleme Uzmanı	**Denetmen**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
SPK Lisans No: 409451	**SPK Lisans No: 402319**	**SPK Lisans No: 400254**