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

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, GÜZELYALI MAHALLESİ
1152 ADA 1 PARSELDE YER ALAN
TAŞINMAZIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ŞİRKET LİSANS NO: B. 02. 1. SPK. 015-451/5015

2025 – ÖZEL- 0174
Rapor Tarihi: 07.01.2026
Değer Tarihi: 31.12.2025

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2133.sokak No:2 Daire :5 Çankaya/ANKARA
Tel:0 312 286 80 80 Faks: 0 312 285 72 30
etkin@etkindegerleme.com www.etkindegerleme.com

Yilmaz Güney
Bu belge ********** kimlik numarali Yilmaz Güney tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 17:54

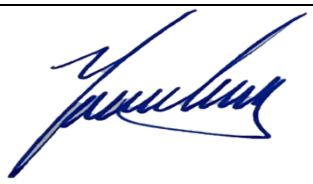
Pinar Müftüoglu
Bu belge ********** kimlik numarali Pinar Müftüoglu tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 17:53

Pelin Sekerci
Bu belge ********** kimlik numarali Pelin Sekerci tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2026 17:54

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

RAPOR ÖZET

Raporu Talep Eden	VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
Sözleşme Tarihi	23.12.2025
Değerleme Tarihi (Başlangıç-Bitiş)	26.12.2025-31.12.2025
Rapor Tarihi **Değer Tarihi**	07.01.2026 31.12.2025
Rapor No	2025-ÖZEL-0174
Rapor Kapsamı	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ"in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Raporun Konusu	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 1152 ada 1 parselde yer alan arsa nitelikli taşınmaz
Raporun Kullanım Amacı	GYO portföyünde yer alması nedeniyle hazırlanmıştır.
Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Adresi	Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 Parsel Gölbaşı/ANKARA
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Yılmaz GÜNEY -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932) Pınar MÜFTÜOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706) Pelin ŞEKERCİ- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405934)

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR		
Yılmaz GÜNEY **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:405932)**	**Pınar MÜFTÜOĞLU** **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:901706)**	**Pelin ŞEKERCİ** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:405934)**
		

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

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) çerçevesinde hazırlanmıştır.

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- 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,
- Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerleme 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.

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

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

1- RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası: 6

1.2. Raporun Konusu ve Amacı 6

1.3. Raporun Kapsamı 6

1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 6

1.5.Değerleme Tarihi 6

1.6.Dayanak Sözleşme Tarihi 6

1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su 6

1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler 6

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ 6

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı 6

2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi 7

2.3. Hizmet Alan Müşteri 7

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı 7

2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar 7

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ 8

3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı 8

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri 8

3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş: 8

3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri 8

3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb. 8

3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu 8

3.3.2. Proje Bilgileri: 9

3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri: 9

3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi: 9

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 9

3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi: 9

3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu: 9

3.7.Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu 9

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 9

3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) 9

3.10 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 9

4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ 10

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

4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi 10

4.1.1 Ankara İli 10

4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri 11

5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER 12

5.1. Demografik Veriler 12

5.1.1. Türkiye 12

5.2. Ekonomik Veriler 12

6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ 13

6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 13

6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 14

6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 14

7. SWOT ANALİZİ 14

7.1 Güçlü Yanlar 14

7.2 Zayıf Yanlar 14

7.3 Fırsatlar 14

7.4 Tehditler 14

8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER 14

8.1. Değer Tanımları 14

8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri) 14

8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri) 14

8.2. Değerleme Yaklaşımları 15

8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı) 15

8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi 15

8.2.3 Maliyet Yöntemi 15

8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi, ... 15

8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri 16

8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti 16

8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti 18

8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi 18

8.5- KDV Konusu 18

9.-GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDIRME 18

9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş 18

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ 20

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 20

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 20

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

10.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş *20*

10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş *20*

10.5 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 *20*

10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi *20*

10.7 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 *20*

10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması *21*

10.9 Nihai Değer Takdiri *21*

11. EKLER **22**

Tapu Fotokopi, Tapu Kaydı (Kopya)
Taşınmaz İmar Durumu
Taşınmazın Fotoğrafları
Değerleme Uzmanlarının SPK Lisansları
Firmanın SPK Yetki Belgesi
Firmanın BDDK Yetki Belgesi

1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:

07.01.2026 tarih ve 2025-ÖZEL-0174 numaralı rapor.

1.2. Raporun Konusu ve Amacı

Bu rapor; tapu kaydında Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Güzelyalı mahallesi, 1152 ada 1 parsel numaralı "Arsa" Niteliğindeki taşınmazın rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik 26.12.2025-31.12.2025 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması neticesinde taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu Rapor, 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 1 inci maddesi ikinci fıkrası ''Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, değerleme uzmanları, Yılmaz GÜNEY (SPK Lisans No: 405932), Pınar MÜFTÜOĞLU (SPK Lisans No: 901706) ve sorumlu değerleme uzmanı Pelin ŞEKERCİ (Lisans No: 405934) tarafından hazırlanmıştır.

1.5.Değerleme Tarihi

Ekspertiz talebine müteakip şirketimiz değerleme uzmanları 26.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış, 31.12.2025 tarihine kadar çalışmalarını tamamlamış ve 07.01.2026 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkuller mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.6.Dayanak Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su

Şirket Lisans No: B. 02. 1.SPK. 015-415/5015

1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için tarafımızca daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; tapu kaydında Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Güzelyalı mahallesi, 1152 ada 1 parsel numaralı "Arsa" Niteliğindeki taşınmazın değerleme tarihindeki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ"in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi

Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş 04.04.2008 tarih, 7035 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 01.04.2008 tarihinde kurulmuştur. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı SPK Mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine 20.05.2010 tarih ve 451/5015 sayılı Kurul kararı ile alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı kararı ile bankalara; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi hizmeti verme yetkisi verilen bağımsız gayrimenkul değerleme şirketidir.

Adresi : Mustafa Kemal Mahallesi, 2133.sokak, No:2/5 Çankaya- ANKARA
e-posta : etkin@etkindegerleme.com
web : www.etkindegerleme.com
tel : 312-286 80 80

2.3. Hizmet Alan Müşteri

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Fırat Holding'e ait olarak, 2018 yılı itibari ile yaşam ve ticari alan projeleri gerçekleştirmek için "Vera Grup Mühendislik A.Ş" unvanı ile kurulan şirket, 2023 yılı itibariyle Sermaye Piyasası Kurulu'ndan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüşüm izni alınmış ve "Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş" olarak faaliyetlerine devam etmektedir.
Şirket, vizyonunu; "gelişen konut sektörüyle birlikte bu doğrultuda gerekli arazi yatırımları yapmak amacı ile hedef olarak sadece büyükşehirlerde nitelikli konut projeleri olmayıp, ihtiyaç duyulan her şehirde markalı konutlar üretmek, ayrıca lüks konutların yanı sıra gerek kentsel dönüşüm, gerekse orta ve dar gelir grubuna yönelik projeler geliştirerek ve yatırımcılara finansman desteği de sağlayarak toplumun her kesiminden vatandaşlarımızı konut sahibi yapmak ve bu şekilde ülkemizdeki konut stokunun artırılmasına destek olarak" belirlemiştir.

Adresi : Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bul. A No:9/A İç Kapı 460 Çankaya/ANKARA
Web : https://www.verakonseptgyo.com.tr/
Tel : + 90 0312 220 16 61
E-posta : info@verakonseptgyo.com.tr

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı

Tapu kaydında Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Güzelyalı mahallesi, 1152 ada 1 parsel numaralı "Arsa", Nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz çalışması yapılarak, taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerleme tarihi itibariyle "Pazar değeri" tespiti talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Değerlemeye konu taşınmazların değerlemesi konusunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı

İli	ANKARA	**Taşınmaz Kimlik No**	80365	**Arsa Payı**	1/1
		Pafta No	-		
İlçesi	GÖLBAŞI	**Ada No**	1152	**Blok/Kat No**	-
Bucağı	-	**Parsel No**	1	**Bağ. Bl. No**	-
Mahallesi	GÜZELYALI	**Parsel Alanı**	8.125,00	**Kapı No**	-
Mevki	-	**Ana g.menkulün vasfı**	ARSA	**Niteliği**	-
Sokağı	-	**Malikler**	VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)		

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri

Taşınmazın tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, taşınmaza ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet partalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 30.12.2025 tarih, saat: 12:01 itibari ile Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ekinde olup üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

-Bila Tarih Bila Yevmiye no ile Yönetim Merkezi (İmar Planına Göre Tescile Tabidir Belirtmesi) beyanı

-06.08.2024 tarih, 35590 yevmiye no ile "YKN:294583 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı

-08.01.2020 tarih, 608 sayılı "Kullanım Amacı: ÖZELLEŞTİRME NEDENİYLE (Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/i Fıkrası Gereği Belirtme)" beyanı

İpotekler Hanesinde;

-15.08.2024 tarih, 36910 yevmiye no ile Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 500.000.000 TL bedel ile ipotek bulunmaktadır.

3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Rapor konusu taşınmazın alım-satımına engel teşkil eden herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 30.12.2025 tarihinde, saat 12:01'de alınan TAKBİS kaydına göre; 24.12.2020 tarih ve 12488 yevmiye numaralı tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi ile Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescili yapılmıştır.

3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.

Konu taşınmaz Arsa nitelikli olup parsel üzerinde atıl durumda olan 1 adet konut, 1 adet ofis ve 4 adet depo nitelikli yapı bulunmaktadır. Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde konu taşınmazlara ait devam eden ruhsat/ proje vb çalışma mevcut değildir.

3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre rapora konu ana taşınmazın konumu imar paftasıyla uyumludur. 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ve onaylı imar durum belgesine göre yapılaşma şartları teyit edilmiştir. 18. Madde uygulaması görmüş, net imar parseli olup terki ve kısıtlaması bulunmamaktadır. Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırma neticesinde değerlemeye konu olan taşınmazın bağlı bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında Tercihli Kullanım hakkına sahip olup Konut alanı olarak kullanılması halinde ayrık nizam, Hmax:2 Kat, E:0,30 şartlarına, Ticaret

alanı olarak kullanılması halinde ayrık nizam, E:0,70 şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmış olup, mevcut veriler Gölbaşı İmar Müdürlüğünden şifahi olarak temin edilmiştir. Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre rapora konu ana taşınmaz dönüşüm projeleri içinde yer almadığı ve taşınmazı kapsayan bölgelerin riskli alan ilan edilmediği öğrenilmiştir.

3.3.2. Proje Bilgileri:

Gölbaşı belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmaz için düzenlenmiş proje bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:

Gölbaşı belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmaz için düzenlenmiş yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Son 3 yıllık dönem içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden, Ankara Kadastro Müdürlüğü ve Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü nezdinde imar paftasından yapılan incelemelerde, parselin konumu ve yeri imar paftasına uygun olduğu teyit edilmiştir.

3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:

Gölbaşı Belediyesinden yapılan incelemede; parsel ile ilgili herhangi bir tutanak, karar, kısıtlamanın bulunduğuna dair belgeye rastlanmamıştır.

3.7.Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde 1 adet konut, 1 adet ofis ve 4 adet depo nitelikli yapı bulunmakta herhangi bir yasal kaydı bulunmayan yapıları 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

Gölbaşı belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmaz için düzenlenmiş proje bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz Arsa niteliklidir. Rapor tarihi itibariyle üzerinde yer alan yapıların yasal kaydı bulunmamakta olup ekonomik ömrünü tamamlamıştır. Değerlemeye konu taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında Tercihli Kullanım hakkına sahip olup Konut alanı olarak kullanılması halinde ayrık nizam, Hmax:2 Kat, E:0,30 şartlarına, Ticaret alanı olarak kullanılması halinde ayrık nizam, E:0,70 şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. İlgili belediyesinde ve müşteri ile yapılan görüşmelerde parsel üzerinde Ticari

İş Merkezi projesi için çalışmaların yapıldığı, ilgili belediyesince projede istenen revizelerin tamamlanması halinde ruhsat aşamasına geçileceği bilgisi alınmış olup değerleme taşınmazın "Ticari" kullanımı için yapılmış olup farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

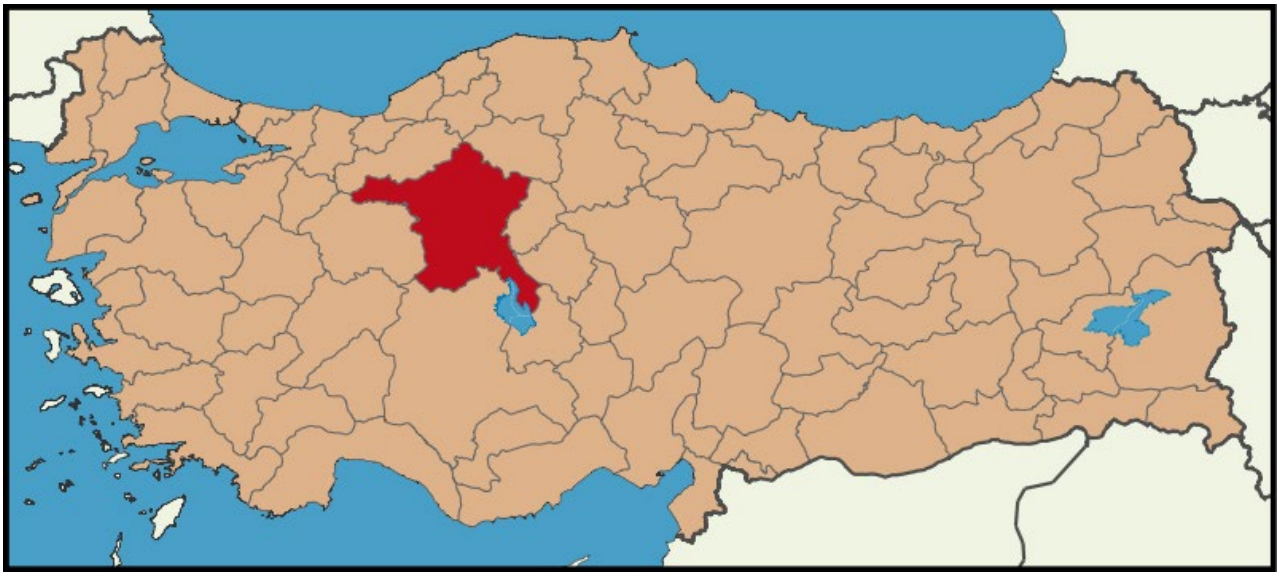
4.1.1 Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2024 itibarıyla 5.864.049 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

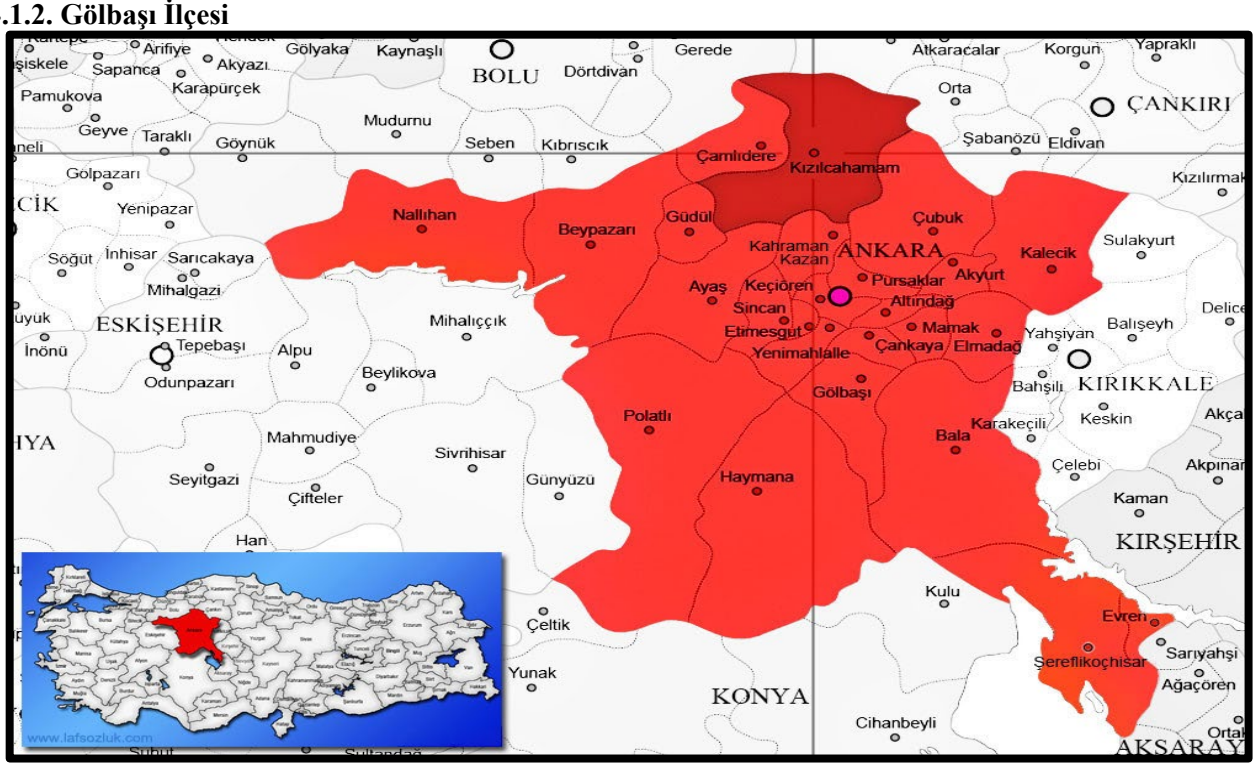
Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, Başkent olmasından dolayı kamu hizmet sektörünün yoğunluğu, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük kamu sektörü ve sanayinin bulunmamasıdır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, Ankara'nın başkent olmasından dolayı kamu hizmet alanının yüksek olması, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur.



4.1.2. Gölbaşı İlçesi

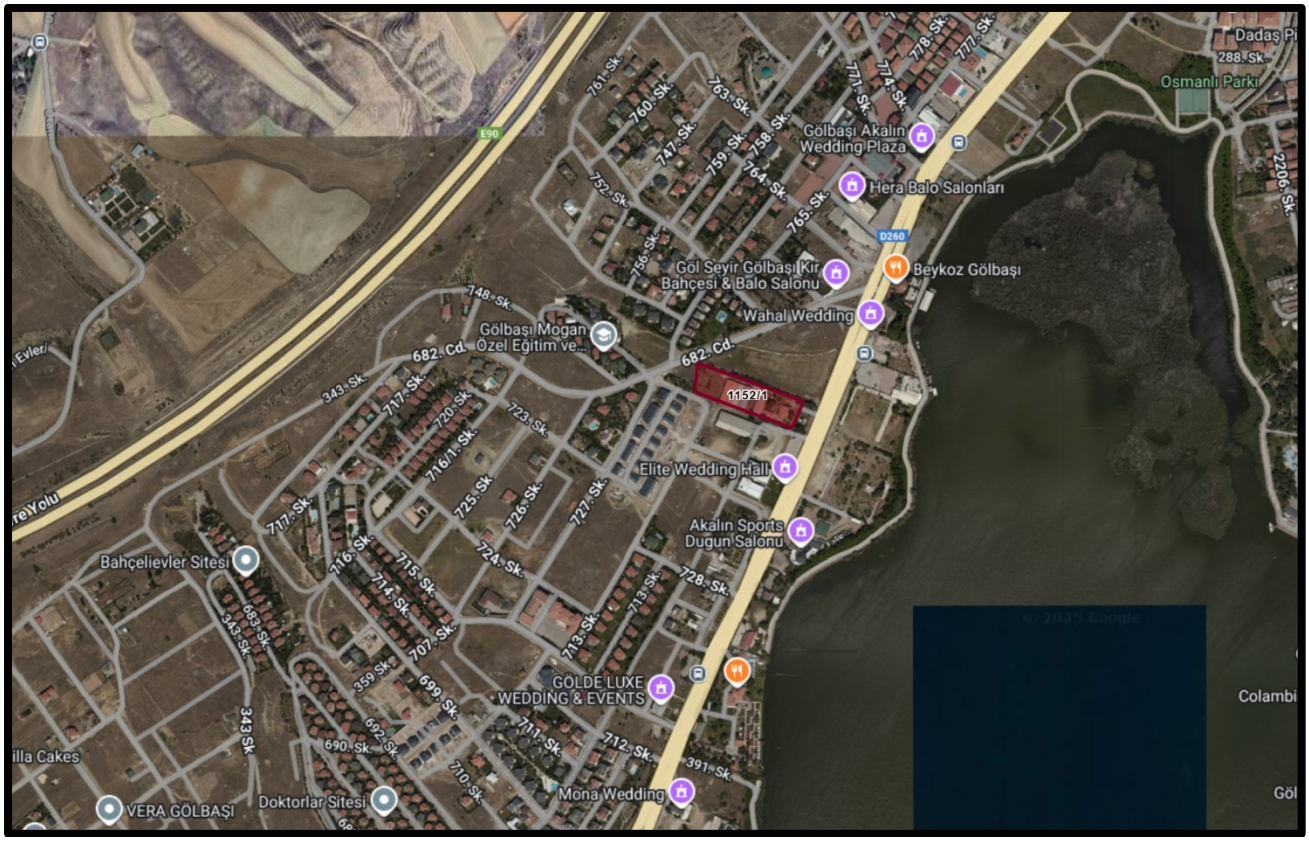


Gölbaşı ilçesi Ankara il merkezine 20 km uzaklıkta olup Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 157.605 nüfusu ve 1650 km²'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır.
Gölbaşı ilçesi Ankara il merkezine 20 km uzaklıkta olup Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 157.605 nüfusu ve 1650 km²'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır. Gölbaşı'nda Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km²dir. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1,25 km²lik alana sahip Eymir Gölüne ortalama 5 metrelik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır. Böylelikle Eymir Gölü'nün su girdisinin tamamına yakını Mogan Gölü tarafından sağlanmaktadır. Geniş bir havzadan drene olan yer altı ve yer üstü suları Mogan-Eymir göllerinden geçerek havzanın kuzeydoğu ucundan İmrahor Vadisi'ne boşalır. Mogan gölünün su girdisi düzensiz rejimli yazları genelde kuruyan dereler vasıtasıyla olmaktadır. ölbaşı ve çevresi kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçen karasal iklime sahiptir. Yıllık yağış ortalaması 400 mm civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması ise 11,7 C'dir. Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı topoğrafik alanlarda farklı bitki toplulukları bulunmaktadır. Ormanlık alanlar daha çok Eymir gölüne bakan dik yamaçlı platolarda, Beynam ormanlarında ve yeni ağaçlandırma yapılan alanlarda yer almaktadır.

4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz; Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 1152 ada 1 parsel numaralı 8.125,00 m² yüzölçümlü "Arsa" Niteliğindeki taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmaz Güzelyalı Mahallesi Gölbaşı/Ankara adresinde, yaklaşık 39.790257, 32.791030 coğrafi koordinatlarında konumludur. Taşınmazın konumlandığı bölge, Ankara şehir merkezinin güneydoğusunda, şehir merkezine yaklaşık 20 km mesafede bulunmaktadır. Taşınmaz bölgesinde altyapı ve kamu hizmetleri yapılaşmaya müteakip gelişmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde boş arsalar, konut amaçlı inşa edilmiş villalar, hayvan çiftlikleri ve boş arsalar yer almaktadır. Bölge, orta ve üst düzey gelir grubuna sahip insanlar tarafından ticari ve yatırım amaçlı tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Kara yolu ulaşım arterine yakın konumda yer almakta olan taşınmaza belediye toplu taşıma araçları ile ulaşmak mümkün olup, ulaşım bölgenin merkezi caddesi konumunda olan Haymana Yolu Bulvarı karayolu üzerinden temin edilmektedir.



5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

5.1. Demografik Veriler

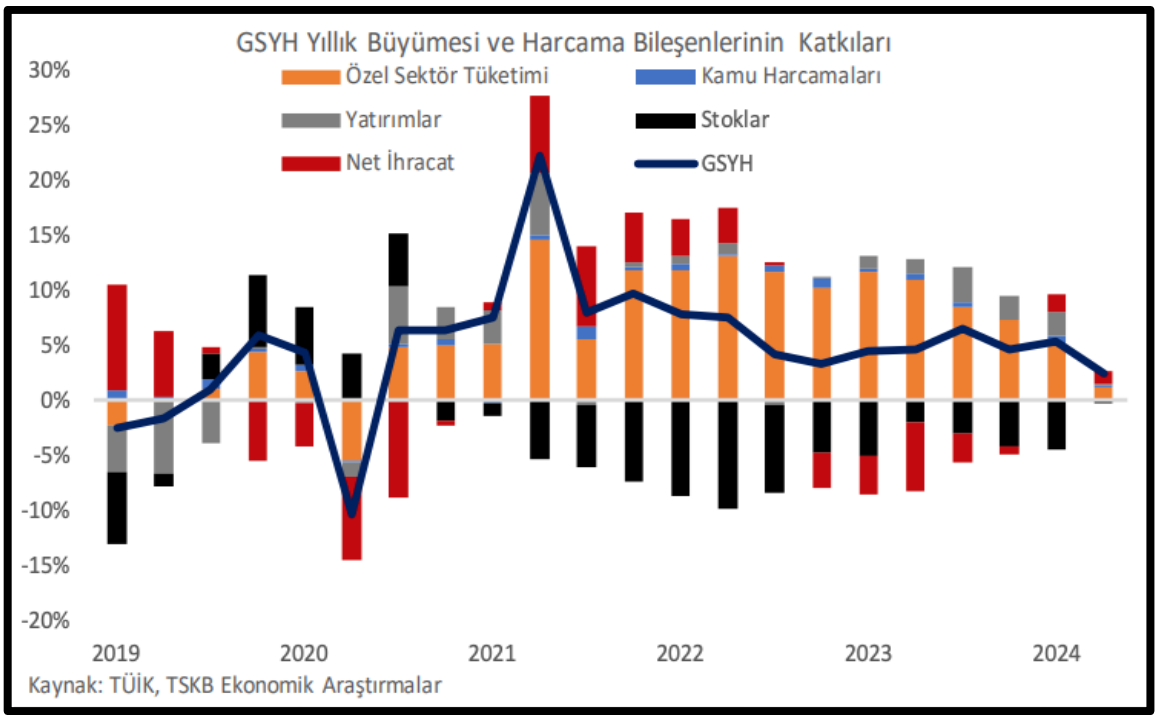
5.1.1. Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 1 Temmuz 2025 itibarıyla Türkiye'nin nüfusu (referans tarihinde geçerli ikamet veya çalışma iznine sahip yabancı uyruklu kişiler, uluslararası koruma kimlik belgesi gibi ikamet izni yerine geçen kimlik belgesi olan ve referans tarihinde geçerli adres beyanı olan kişiler ve izinle Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığından çıkmış referans tarihinde geçerli adres beyanı olan mavi kart hamili kişiler dahil olmak üzere, geçici koruma kapsamındaki Suriyeli sığınmacılar ve 90 günden kısa süreli ikamet izni veya vize sahibi yabancı uyruklu kişiler hariç olmak üzere) 85.824.854'tür.Bu sayının yüzde 50,01'si (42.923.584) erkeklerden, yüzde 49,99'i (42.901.270) kadınlardan oluşur. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 20,6'sını oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 2007'de nüfusun yüzde 26,4'ünü oluştururken 2023'te yüzde 21,4'üne, 2025'te de yüzde 20,6'sına karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde gözlemlenen en önemli değişimlerden biri kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun %75,8'i kırsal (10.000'den az nüfuslu yerleşimler), %24,2'si ise kentsel alanlarda yaşamaktayken, bu oranlar zamanla tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun %23,2'si (17.338.563 kişi) kırsal alanlarda (belde ve köylerde), %76,8'i (57.385.706 kişi) ise kentsel alanlarda (il ve ilçe merkezleri) yaşamaktadır.

5.2. Ekonomik Veriler

2024 üçüncü çeyrekte gayri safi yurt içi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,2 daralmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış veride %2,6'dan %1,9'a, arındırılmamış seride ise %2,4'ten %2,1'e düşmüştür. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH, 1 trilyon 260 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür. Bu sonuçlarla yıllık bazda büyüme %3,2 olmuştur.



Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürdü. Arındırılmamış verilere göre hane halkı ile kâr amacı gütmeyen kuruluşların toplamını oluşturan özel sektör tüketimi yıllık bazda yavaşlayarak sadece %1,6 büyürken, toplam büyümeye 1,2 yüzde puan katkı yaptı. Dayanıklı tüketim mallarına yönelik harcamalarda %7,3'lük sert daralma dikkat çekerken, dayanıksız tüketim mallarına yönelik harcamalar %5,4 artışla dirençli kaldı. Kamu harcamalarında da büyüme yavaşlarken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan olarak gerçekleşti. Yatırımlar tarafında ise inşaat ve makine-teçhizat ayrışması meydana geldi. Toplamda yatırımlar %0,5 ile oldukça sınırlı büyürken, toplam GSYH büyümesine katkısı 0,1 yüzde puan oldu. Ancak inşaat yatırımları %8,0 ile yine güçlü arttı. Makine-teçhizat yatırımları ise yıllık bazda %5,6 ile 18 çeyrek sonra ilk kez daraldı. Bu süreçte stok kaleminin büyümeyi aşağı çekmesi peş peşe on beşinci çeyrekte de gözlendi. Toplam büyümeyi stoklar 0,2 yüzde puan aşağı çekerken, stoklar dahil toplam iç talepten büyümeye gelen katkı 1,2 yüzde puan oldu. İhracat reel olarak yataya yakın kalırken, ithalatta yıllık bazda %5,7 düşüş görüldü. Bu sonuçlarla net dış talep büyümeyi 1,3 yüzde puan yukarı çekti.

İktisadi faaliyet kollarında yavaşlama genele yaygın yaşan gerçekleşti. Sanayi yıllık bazda %1,8 daralırken, toplam GSYH büyümesini 0,4 yüzde puan aşağı çekti. Tek başına inşaat %6,5, gayrimenkul hizmetleri %3,7 büyürken, ikisi birlikte toplam GSYH büyümesine 0,6 yüzde puan katkı yaptı. Hizmetlerde büyüme oranı %3,8'den %2,9'a inerken, yıllık büyümeye katkısı 1,0 yüzde puandan 0,8 yüzde puana indi. Finans ve sigortada büyüme %6,7'den %3,4'e gerilerken, yıllık büyümeye katkısı 0,2 yüzde puan ile ilk çeyrektekinin yarısı kadar gerçekleşti. Tarım yıllık bazda %3,7 büyürken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan oldu.

6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili Gölbaşı İlçesi Güzelyalı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 8.125,00 m2 yüz ölçüme sahip 1152 ada 1 parsel no.lu tapuda ARSA olarak kayıtlı taşınmazdır. Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında Tercihli Kullanım hakkına sahip olup Konut alanı olarak kullanılması halinde ayrık nizam, Hmax:2 Kat, E:0,30 şartlarına, Ticaret alanı olarak kullanılması halinde ayrık nizam, E:0,70 şartlarına "sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

Taşınmaz düz bir arazi yapısına sahip olup yaklaşık dikdörtgen yapıya sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yasal kaydı bulunmayan 1 adet konut, 1 adet ofis ve 4 adet depo nitelikli yapı yer almakta olduğu tespit edilmiştir.

Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan yapılar için düzenlenmiş yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi mimari proje vb herhangi bir yasal kaydın bulunmadığı tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömrünü tamamlamış olup halihazırda mesken ve depo amaçlı kullanılmaktadır.

6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış ve tapu kayıtlarına göre 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı ilan edilmiş yapılar bulunmaktadır. Yapılar halihazırda mesken ve depo amaçlı kullanılmaktadır.

6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapılar ile ilgili yapılan incelemelerde herhangi bir yasal kaydın oluşturulmadığı tespit edilmiştir.

7. SWOT ANALİZİ

7.1 Güçlü Yanlar

* Taşınmazın yer aldığı bölge gelişime açık bir bölgedir.
* Taşınmaz imar planı dahilinde yer almaktadır.
* Bölgenin Turizm potansiyelinin bulunması
* Göle yakın konumda yer alıyor olması

7.2 Zayıf Yanlar

* Şehir merkezine uzak konumludur.

7.3 Fırsatlar

• Konu taşınmaz hızlı gelişen bölgede konumludur.

7.4 Tehditler

• Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
• Piyasadaki durgunluk nitelikli proje pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.

8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER

8.1. Değer Tanımları

Her türlü gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile bağımsızlık ve tarafsızlık içinde kalınarak yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda taraflar için belirlenen pazar satış rakamına ise "değer" denir.

8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)

Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, 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.

8.2. Değerleme Yaklaşımları

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.

8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkul bölgesinde, emsal olabilecek gayrimenkullerin nitelik ve nicelik olarak satış/kiralama fiyatı ve tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu, çevresel özellikleri gibi değerini etkileyen verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada değerlemesi yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerleme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir.
Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlemesi yapılan mülk ile emsal gayrimenkullerin benzerliği ve alınan bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, artı eksi indirgeme oranları kullanılarak değerlemeye konu mülk düzeyine indirgenmelidir.
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.
- Konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her gayrimenkule uygulanabilir.
- Kaynak: Gerçekleşmiş satışlar, Satış Teklifleri, Resmi Kayıtlar, Medya, Müzayedelerdir.

8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi

Bu yöntemde; mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesi modellenerek incelenir ve geliri bir güncel değer göstergesi kullanılarak kapitalize edilir. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi, yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.
Sonuca varmak için yıllık gelir ile mal bedeli ilişkisini kuran aşağıdaki denkliklerden yararlanılır.
- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

8.2.3 Maliyet Yöntemi

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 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte 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 tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.
Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları

ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Çevresel koşullar, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme çalışmasının amacına göre veya genellikle boş arsalarda yeterli emsal bulunamaması durumunda, taşınmaz çevresindeki yapılaşma çerçevesinde temin edilen emsal konut ve yapıların değerlerinin karşılaştırılmasına dayanır. Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1"e Pazar yaklaşımı "varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

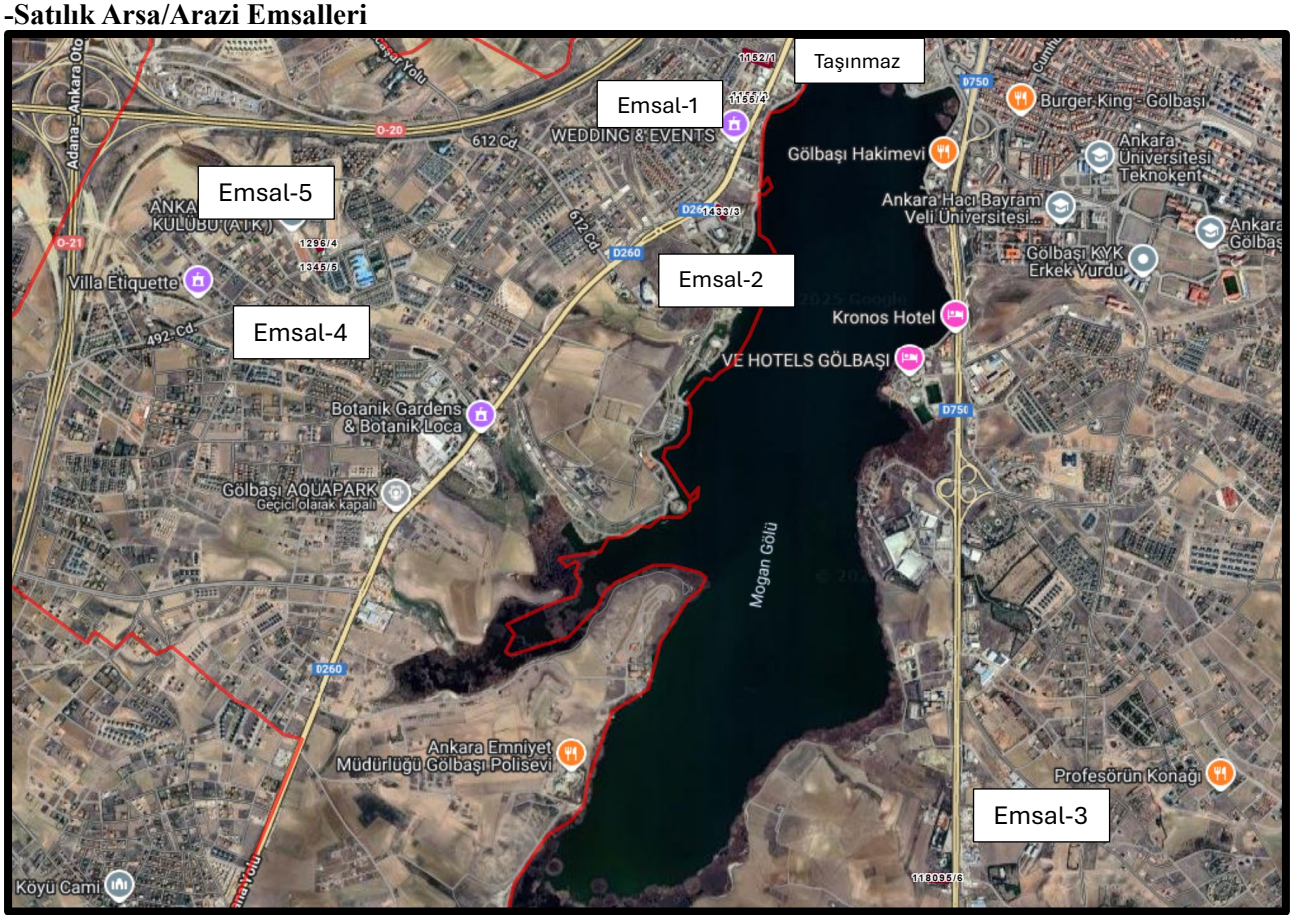
Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde "Piyasa Değeri Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti

-Satılık Arsa/Arazi Emsalleri



Emsal 1 Remax Note-2 0532 731 36 11
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 1155 ada 3 ve 4 parsel numaralı toplam 1400 m2 alanlı imar planında Konut alanında yer alan emsal 0,30 yapılaşma şartlarına sahip arsa 37.500.000 TL bedel ile satılıktır.

Emsal 2 Loca Gayrimenkul 532 3052200
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Karşıyaka mahallesi 1433 ada 3 parsel numaralı toplam 2155 m2 alanlı imar planında Ticaret alanında yer alan emsal 0,15 yapılaşma şartlarına sahip arsa 49.000.000 TL bedel ile satılıktır.

Emsal 3 Atabek Emlak 0507 082 26 53
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Gaziosmanpaşa mahallesi 118095 ada 6 parsel numaralı toplam 4000 m2 alanlı imar planında Tercihli Kullanım alanında yer alan Emsal 0,10-0,40 yapılaşma şartlarına sahip arsa 170.000.000 TL bedel ile satılıktır.

Emsal 4 Kc Winner 0532 387 13 74
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Karşıyaka mahallesi 1345 ada 5 parsel numaralı toplam 1649 m2 alanlı imar planında Konut alanında yer alan emsal 0,20 yapılaşma şartlarına sahip arsa 41.475.000 TL bedel ile satılıktır.

Emsal 5 Gölbaşı Güzelyalı Gayrimenkul 532 1557676
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Karşıyaka mahallesi 1296 ada 4 parsel numaralı toplam 1750 m2 alanlı imar planında Konut alanında yer alan emsal 0,20 yapılaşma şartlarına sahip arsa 39.950.000 TL bedel ile satılıktır.

Emsal Açıklamaları
Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazın Turizm imarlı olması dikkate alınarak seçilen satılık arsa emsalleri genel olarak benzer yapılaşma koşullarına sahip ve yakın konumda olmasına dikkat edilmiştir. Temin edilen emsal arsaların konumları, cepheleri yapılaşma koşulları ve değerini etkileyen nitelikler dikkate alınarak artı eksi yönde indirgeme uygulanarak taşınmaz ile uyumlulaştırılarak, aşağıda yapılan emsal analizi sonucunda, emsal arsaların ortalama birim değerinin 52.100,00TL/m2 olabileceği hesap edilmiştir. Saha çalışmasında, değerlemeye konu taşınmaza benzer nitelikte, benzer yapılaşma koşullarında ve konumdaki emsallerin ele alınmasına dikkat edilmiştir.

EMSAL ANALİZ TABLOSU						
İÇERİK		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Yüzölçümü		1400 m2	2155 m2	4000 m2	1649 m2	1750 m2
Satış Fiyatı		₺37.500.000,00	₺49.000.000,00	₺170.000.000,00	₺41.475.000,00	₺39.950.000,00
Birim Satış fiyatı		₺26.785,71	₺22.737,82	₺42.500,00	₺25.151,61	₺22.828,57
Pazarlık Oranı		3,00%	3,00%	5,00%	3,00%	3,00%
ŞEREFİYE	İmar Durumu	-35,00%	0,00%	-10,00%	-35,00%	-35,00%
	Konum	-20,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%	-25,00%
	Yol Cephesi	-20,00%	-30,00%	10,00%	-20,00%	-30,00%
	Alan	8,00%	5,00%	3,00%	8,00%	8,00%
	Yapılaşma Hakkı	-40,00%	-80,00%	-50,00%	-40,00%	-40,00%
TOPLAM ŞEREFİYE		-104,00%	-132,00%	-72,00%	-114,00%	-119,00%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT		₺54.642,86	₺52.751,74	₺73.100,00	₺53.824,44	₺49.994,57
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m2)						56.862,72

Yapılan emsal çalışamları sonrasında değerlemeye konu 1152 ada 1 parsel numaralı taşınmazın konumu ve yüz ölçümü dikkate alınarak birim değerinin 56.900 TL/m2 olabileceği kanaati ile yasal ve mevcut durum değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

1152 Ada 1 Parsel Değer Tablosu		
Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL/m2)	Yuvarlanmış Değer (TL)
8125,00	56900,00	₺462.300.000,00
Türk Lirası		

8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapının yasal kaydı bulunmadığından değerlemede dikkate alınmamış olup maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

8.4- 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 kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı imar planına uygun olarak TİCARİ amaçlı kullanımıdır.

8.5- KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca KDV oranı İş yeri Teslimlerinde %20, Arsa/Arazi Teslimlerinde %10 olup konutlar için güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.
Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazlardan arsa nitelikli taşınmazlar için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KONUT SATIŞLARINDA UYGULANACAK KDV ORANLARI

<table>
<tr><td rowspan="11">YAPI RUHSATI TARİHİ</td><td rowspan="2">01/04/2022 Sonrası</td><td colspan="2">Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda</td><td colspan="2">Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda</td></tr>
<tr><td>* Rezerv Yapı Alanları</td><td>Diğer Yerler</td><td>* Rezerv Yapı Alanları</td><td>Diğer Yerler</td></tr>
<tr><td></td><td>% 1</td><td>% 10</td><td>150 m2 için % 1, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20</td><td>150 m2 için % 10, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20</td></tr>
<tr><td rowspan="6"></td><td colspan="3">** Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda yapı ruhsatının alındığı tarihteki arsa birim m2 vergi değeri</td><td>Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda</td></tr>
<tr><td rowspan="2">01/01/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra</td><td>0 TL ile 1.000 TL arası</td><td>1.000 TL (bu tutar dahil) ile 2.000 TL (bu tutar dahil) arası</td><td>2.000 TL üzeri</td><td rowspan="4">% 20</td></tr>
<tr><td>% 1</td><td>% 10</td><td>% 20</td></tr>
<tr><td rowspan="2">01/01/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında</td><td>0 TL ile 500 TL arası</td><td>500 TL (bu tutar dahil) ile 1.000 TL arası</td><td>1.000 TL (bu tutar dahil) üzeri</td></tr>
<tr><td>% 1</td><td>% 10</td><td>% 20</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">01/01/2013 öncesi</td><td>Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda</td><td>Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda</td><td colspan="2" rowspan="2">Yapı ruhsatı tarihi 01/03/2013 ile 01/04/2022 tarihi arasında olmakla birlikte Büyükşehir olmayan yerlerde ve rezerv yapı alanlarında yapılan konutlar ile Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda bu bölümde yer alan KDV oranları uygulanır.</td></tr>
<tr><td>% 1</td><td>% 20</td></tr>
</table>

* 16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri

** Büyükşehirlerde (rezerv yapı alanı hariç) lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan konutlarda (ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere)

9.-GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDIRME

9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

• Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtları üzerinde alım-satımına engel teşkil edebilecek hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

• Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde inşası devam eden herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde atıl durumda 1 adet konut, 1 adet ofis ve 4 adet depo nitelikli yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapılar ekonomik ömrünü tamamlamış olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

Yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde inşası devam eden herhangi bir yapı bulunmamakta ancak değerleme tarihi itibariyle taşınmazın yapılaşmasına engel herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

• Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmaz ile ilgili değerleme tarihi itibariyle belediyede yapılan araştırmada imar durumunda, 26.12.2025 tarihinde mahallinde yapılan araştırmada fiziki olarak değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır. Taşınmazın fiili kullanımı ile tapudaki niteliği birbiri ile uyumlu olmadığı tespit edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için III-48.1 sayılı ‘’Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin

- 22. maddesi 1. fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.”,

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

- 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.” hükümlerini dikkate alınarak yapılan değerlendirmemiz;

Değerlemeye konu taşınmaz tapu kayıtlarında “Arsa” olarak gözükmekte iken parsel üzerinde herhangi bir yasal kaydı bulunmayan ve tapu kayıtlarına göre Riskli Yapı ilan edilmiş yapılar bulunmaktadır. Söz konusu yapılar, ekonomik ömrünü tamamlamış, riskli yapı olarak değerlendirilmiş, mevcut durumda herhangi bir gelir getirmemekte olduğu ve Şirketin rapor eklerinde yer alan GYO Tebliği’nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi kapsamında arsa üzerinde bulunan yapıların yıkılacağını taahhüt ve beyan ettiği yazısı dikkate alınarak değerleme konusu taşınmazın mevcut durumu itibarıyla GYO portföyüne “Arsa” olarak alınmasında ve bulundurulmasında sorun yoktur.

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

10.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde atıl durumda 1 adet konut, 1 adet ofis ve 4 adet depo nitelikli yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapılar ekonomik ömrünü tamamlamış olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Rapor konusu taşınmazın Tapu Kayıtları üzerinde 1 adet ipotek kaydı bulunmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için III-48.1 sayılı ‘’Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin

- 22. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendi “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 hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. “

- 30. maddesinin 1. Fıkrasında “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik ikinci cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.”

Şirketin söz konusu ipoteğin yatırım amaçlı kullanılan kredi kaynaklı olduğuna dair yazı rapor eklerinde yer almakta olup 30/1 md kapsamında söz konusu gayrimenkulün GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

10.5 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

Değerleme konusu taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Alımından itibaren geçen süre içerisinde taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmadığı tespit edilmiştir.

10.7 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 hakkı değildir.

10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

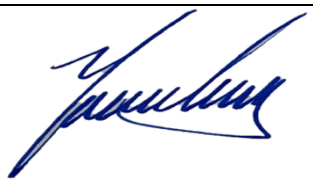
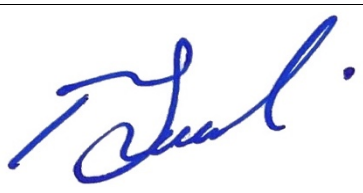
Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Arsa nitelikli taşınmazın Pazar yaklaşımına göre bulunan değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

10.9 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda değerleme konusu taşınmazın 31.12.2025 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

TAŞINMIZIN DEĞERİ	
KDV HARİÇ (TL)	**KDV DAHİL (TL)**
462.300.000,00	**508.530.000,00**
(DÖRTYÜZALTMIŞİKİMİLYONÜÇYÜZBİNTL)	**(BEŞYÜZSEKİZMİLYONBEŞYÜZYÜZOTUZBİNTL)**

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR		
Yılmaz GÜNEY **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:405932)**	**Pınar MÜFTÜOĞLU** **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:901706)**	**Pelin ŞEKERCİ** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **(Lisans No:405934)**