



## Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul**  
**Değerleme**  
**Raporu**

1 Adet Arsa

Kahramankazan / Ankara

2023REVB494 / 29.12.2023

**Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 06330 Akköprü Yenimahalle/Ankara

**Sayın İlgili,**

Talebiniz doğrultusunda Kahramankazan'da konumlu olan **"Arsa"**nın pazar değerine yönelik **2023REVB494** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 46.550 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ  |                 |                                                |
|--------------------------|-----------------|------------------------------------------------|
| Değer Tarihi             | 29.12.2023      |                                                |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 314.215.000.-TL | Üçyüzondörtmilyonikiyüzonbeşbin.-TL            |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 345.636.500.-TL | Üçyüzkırkbeşmilyonaltıyüzotuzaltıbinbeşyüz.-TL |

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 09.10.2023 tarih, 2397 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Değerlemeye Yardım Eden**  
**Haluk SORKUN**

**Bilge SEVİLENGÜL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402484

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## İçindekiler

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Yönetici Özeti.....                                            | 4  |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....                        | 6  |
| Demografik ve Ekonomik Veriler.....                            | 9  |
| Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....           | 12 |
| Gayrimenkulün Konum Analizi.....                               | 16 |
| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....                         | 19 |
| SWOT Analizi.....                                              | 21 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....             | 23 |
| Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyü Açısından Değerlendirme..... | 30 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....            | 32 |
| Ekler .....                                                    | 35 |

**Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ 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 RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ 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 olmadığını 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 Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## Yönetici Özeti

| DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER |                                                                                                                           |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RAPOR TÜRÜ                             | Standart                                                                                                                  |
| MÜLKİYET DURUMU                        | Tam mülkiyet                                                                                                              |
| DEĞERLEMENİN AMACI                     | GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması                                                                               |
| ÖZEL VARSAYIMLAR                       | Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.                      |
| KISITLAMALAR                           | Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgelesi dikkate alınmıştır. |
| MÜŞTERİ TALEBİ                         | İşin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır                                                     |
| ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER      |                                                                                                                           |
| ADRES                                  | Orhaniye Mahallesi Ankara-Bolu Yolu(E-5) 2691 ada 10 parsel<br>Kahramankazan/Ankara                                       |
| TAPU KAYDI                             | Ankara ili, Kahramankazan ilçesi, Orhaniye (İ) Mahallesi, 2691 ada 10 parsel                                              |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ                        | 46.559 m <sup>2</sup>                                                                                                     |
| İMAR DURUMU                            | Lejant: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı E: 0,50 H <sub>maks</sub> : 15,50 m                                              |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM          | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı                                                                                          |
| FİNANSAL GÖSTERGELER                   |                                                                                                                           |
| ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ                | 6.750 TL/m <sup>2</sup>                                                                                                   |
| DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER           |                                                                                                                           |
| KULLANILAN YAKLAŞIM                    | Pazar Yaklaşımı                                                                                                           |
| DEĞER TARİHİ                           | 29.12.2023                                                                                                                |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)               | 314.215.000.-TL                                                                                                           |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)               | 345.636.500.-TL                                                                                                           |

# BÖLÜM 1

## RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023REVB494 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Kahramankazan ilçesi, Orhaniye(i) Mahallesi, 2691 ada, 10 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul 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.

Konu değerleme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Haluk SORKUN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2397 no.lu ve 09.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2397 no.lu ve 09.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Kahramankazan ilçesi, Orhaniye (i) Mahallesi, 2691 ada, 10 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgesi dikkate alınmıştır.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

### 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

| Rapor          | Rapor Tarihi | Rapor Numarası | Raporu Hazırlayanlar               | KDV Hariç Toplam Değeri (TL) |
|----------------|--------------|----------------|------------------------------------|------------------------------|
| <b>Rapor 1</b> | 31.03.2023   | 2023B122       | Bilge SEVİLENGÜL<br>Ozan KOLCUOĞLU | 186.200.000                  |

### 1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskgd.com.tr](http://www.tskgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Mevlana Bulvarı No:2/A Kat:3 No:1 06330 Akköprü Yenimahalle/Ankara adresinde faaliyet gösteren Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

## Bölüm 2

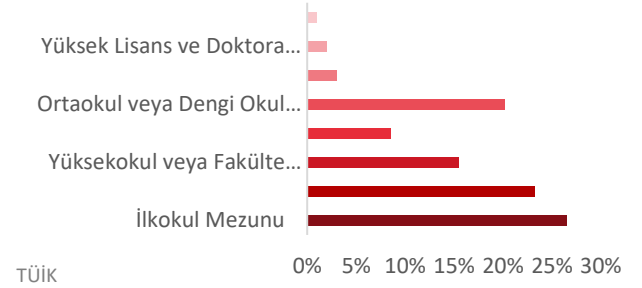
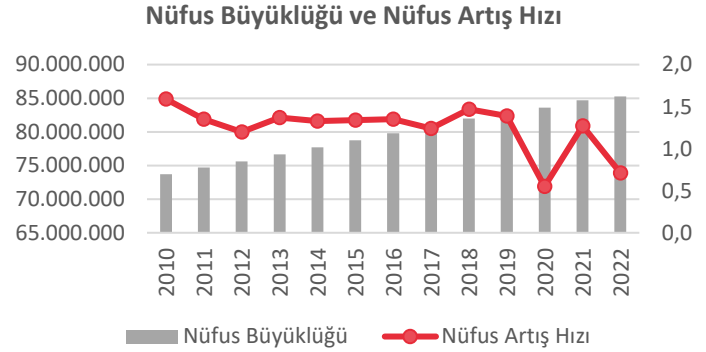
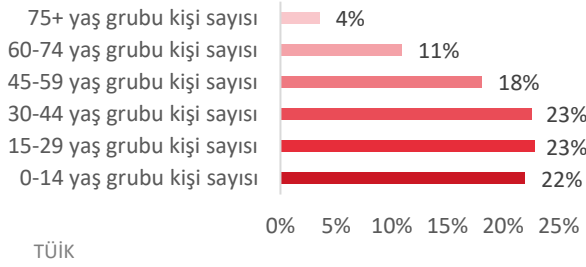
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

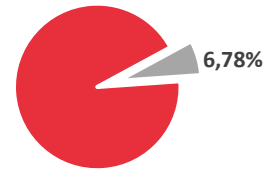
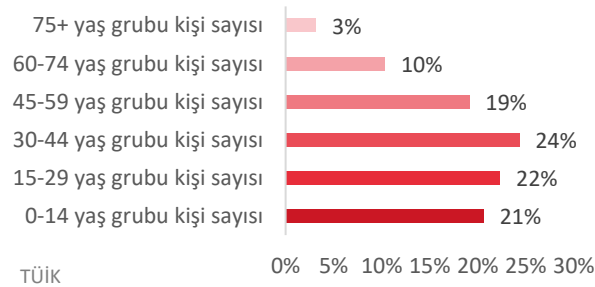
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

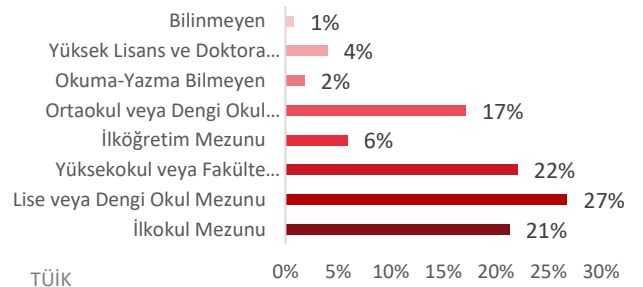


##### Ankara

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %6,78’inin ikamet ettiği Ankara, 5.782.285 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2022 yılında yaklaşık %0,61 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

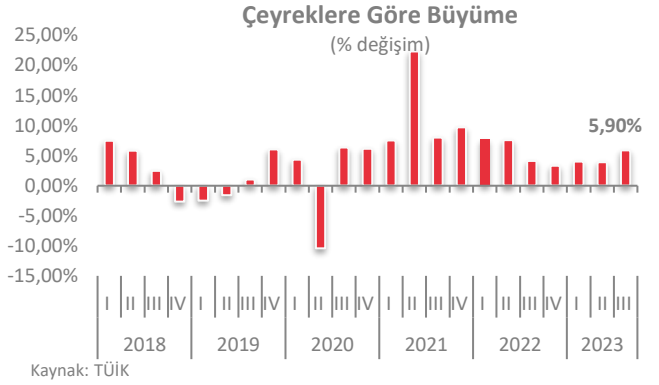


■ Ülke Nüfusu-Ankara Nüfusu

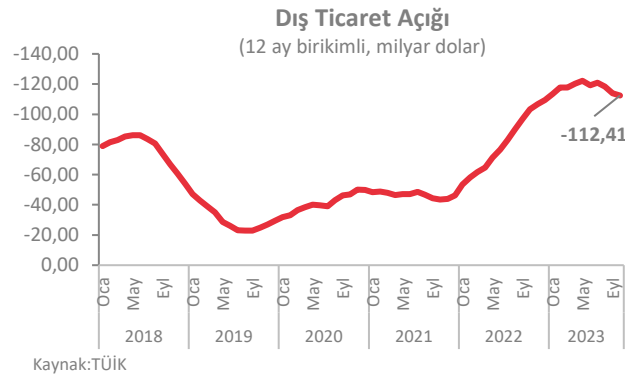
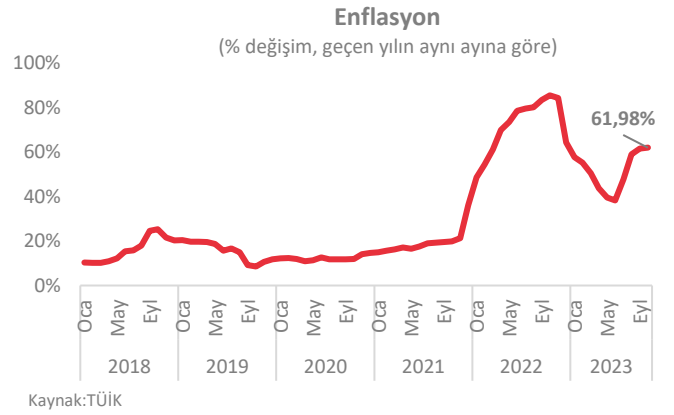


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatı ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatı %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

|                              |                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------|
| İli                          | Ankara                                              |
| İlçesi                       | Kahramankazan                                       |
| Mahallesi                    | Orhaniye (Me)                                       |
| Köyü                         | -                                                   |
| Sokağı                       | -                                                   |
| Mevki                        | -                                                   |
| Ada No                       | 2691                                                |
| Parsel No                    | 10                                                  |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | Arsa                                                |
| Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü | 46.550 m <sup>2</sup>                               |
| Malik / Hisse                | Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam |

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşterinin tarafımıza ilettiği 26.12.2023 tarih, saat 16.36 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat bulunmaması sebebiyle devredilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat bulunmaması sebebiyle değerine etki eden bir unsur bulunmamaktadır.

#### 3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Müşterinin tarafımıza ilettiği 26.12.2023 tarih, saat 16.36 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan TAKBİS kaydına göre konu taşınmaz 07.04.2023 tarihinde "Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetine geçmiştir.

#### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ankara-Bolu yolu üzerinde genellikle Emsal: 0,50 ve 0,60 Sanayi ve Depolama Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı parseller bulunmaktadır.

Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 25.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

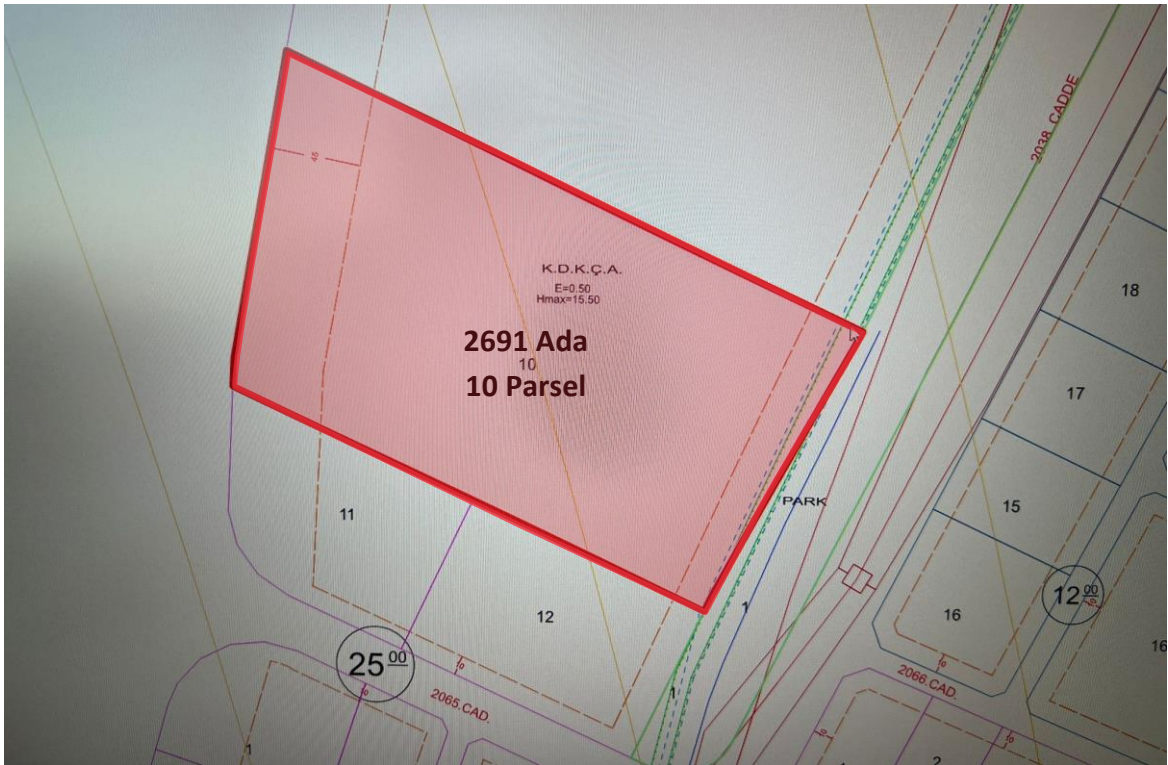
**Plan Onay Tarihi:** 18.06.2004

**Lejandı:** Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

**Yapılaşma şartları;**

- Emsal: 0,50
- Ayrik nizam,
- H<sub>maks</sub>: 15,50 m'dir.

**\*Not 1: Değerleme konusu parselin sınırında isale hattı geçmekte olup Kahramankazan Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Kahramankazan ASKİ Bölge Müdürlüğünde edinilen bilgiler doğrultusunda bu hattın parselin yapılaşmasına engel olmadığı bilgisi edinilmiştir.**



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

Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### 3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 26.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Ancak konu taşınmaz üzerine yeni bir yapı yapılması halinde tabi olacaktır.

### **3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmazın ilgili belediyesinde yer alan dosya içerisinde herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel “Arsa” vasıflı net parsel olup cins tashihi yapılmış ve yasal süreç tamamlanmıştır.

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasıflı olduğu ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında yapılmış herhangi bir sözleşme kaydı bulunmamaktadır.

### **3.11 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**

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

## BÖLÜM 4

### GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Orhaniye Mahallesi Ankara-Bolu Yolu(E-5) 2691 ada 10 parsel Kahramankazan/Ankara D

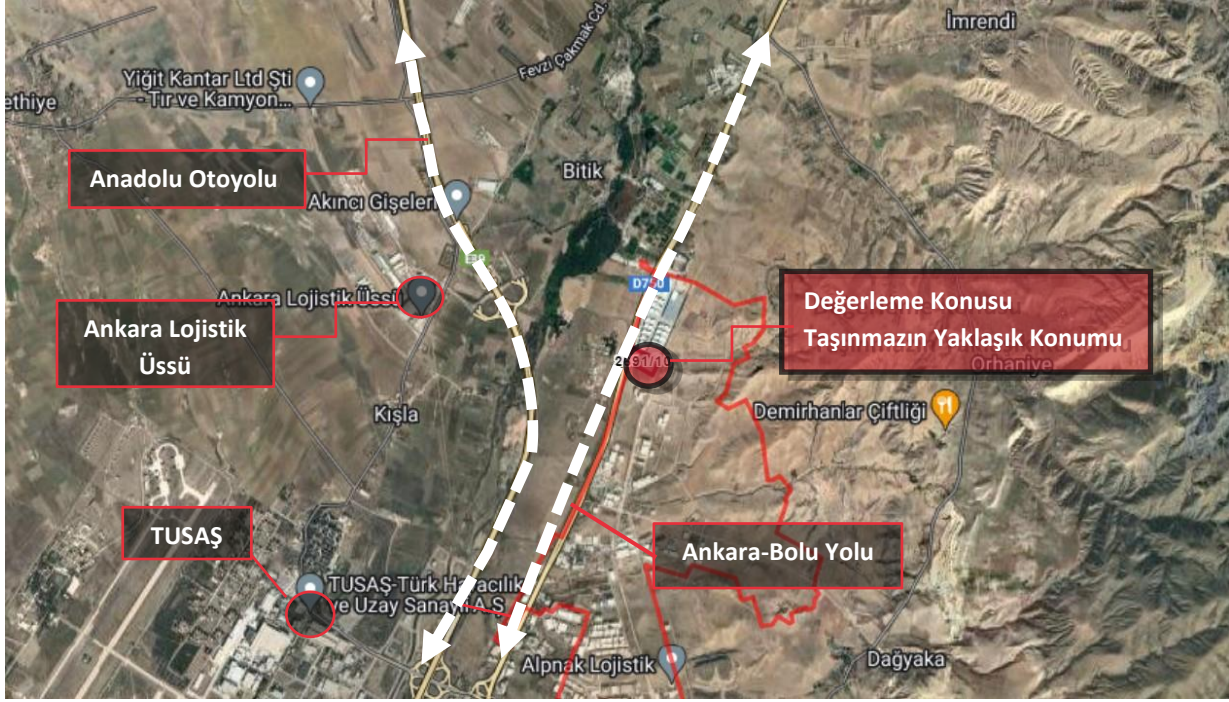
Değerleme konusu taşınmazın Ankara ili, Kahramankazan ilçesi, Orhaniye (İ) Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresi sanayi ve depolama alanlarının yoğunlukla yer aldığı, kısmen yerleşim alanlarının bulunduğu bölge durumundadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede eski İstanbul yolu olarak da bilinen Susuz-Saray yolu aksının her iki yanı da sanayi bölgesi ve depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Bölgenin son yıllarda altyapı ve ulaşım konusunda yaşamış olduğu gelişmeler neticesinde tercih edilirliliği artmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz Ankara-Bolu Yolu (E-5) üzerinde konumlanmaktadır. Yakın gelecekte bölgeye yeni ulaşım kanallarının açılması ve en önemlisi bir organize sanayi sitesinin kurulması ile bölgeye yapılan yatırımların, gayrimenkullere olan talebin artacağı ve gayrimenkul fiyatlarının bu durumdan etkileneceği düşünülmektedir. İlçede yapılan imar güncellemeleri ile birlikte yakın çevrede nüfusun artması ve ilçenin görünümünün değişmesinin uzun vadede bölgeye olan genel talebi olumlu etkileyeceği düşünülmektedir.

Taşınmazın yakın çevresinde Ankara Lojistik Üssü, TUSAŞ, Saray OSB ve Borsalar Birliği ve Dempa Sanayi Sitesi gibi bilinirliliği yüksek yerler bulunmaktadır.





#### Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

| Yer                  | Mesafe (~) |
|----------------------|------------|
| Anadolu Otoyolu      | 1 km       |
| Kahramankazan İlçesi | 12 km      |
| Ankara Şehir Merkezi | 25 km      |

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 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, Kahramankazan ilçesi, Orhaniye (İ) Mahallesi, 2691 ada 10 no.lu parsel, 46.550 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip “Arsa” vasıflı olup tam hisse ile “Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetindedir.



#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın Ankara-Bolu Yolu'na yaklaşık 155 m cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak eğimli, geometrik olarak dörtgen bir şekle sahiptir. Söz konusu parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

#### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme tarihi itibarıyla konu taşınmaz boş durumda olup kullanılmamaktadır.

#### 5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup söz konusu parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup söz konusu parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 6

### SWOT ANALİZİ

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu parselin terkleri yapılmış olup net parseldir.
- Değerleme konusu parsel tam hisselidir.
- Değerleme konusu taşınmaz Ankara-Bolu Yolu'na cephelidir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz eğimli bir yapıya sahiptir.
- Taşınmazın bulunduğu Mahalle, Saray Mahallesi'ne göre daha az tercih edilmektedir.
- Taşınmazın yüz ölçümünden dolayı alıcısı kısıtlıdır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede sanayi sektöründe ileriye dönük yatırımlar yapılmaktadır.
- Bölgede bilinirliği yüksek prestijli markaların yer seçmiş olması, bölgeye olan talebi artırmaktadır.

#### ✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede boş arsa stokunun fazla olmasından dolayı alım ve satımında rekabet yüksektir.

## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

##### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

##### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

#### 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

## **Pazar Değeri**

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

### **7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkulün pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre “Kiralık Arsa” piyasasının oluşmaması, arsaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı”, taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

## **Pazar Yaklaşımı**

### **Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

**Arsa Emsalleri / Satış**

| No | Bilgi Kaynağı                              | Konum                                           | Lejant                           | Yapılaşma Hakkı | Satış Durumu/ Zamanı          | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı |                      | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|-------------------------------|------------------------------|--------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                            |                                                 |                                  |                 |                               |                              | (TL)         | (TL/m <sup>2</sup> ) |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1  | Recep Argana<br>0 (542) 695 16 20          | Değerleme konusu taşınmaza mesafede almaktadır. | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E=0,50          | Satılmış (Yaklaşık 3 ay önce) | 5.371                        | 29.540.550   | 5.500                | * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.<br>* Taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır.                                                                                                                                                                                         |
| 2  | Şahin Gayrimenkul<br>0 (312) 577 79 89     | Değerleme konusu taşınmaza mesafede almaktadır. | Sanayi ve Depolama Alanı         | E= 0,60         | Satılık (Yaklaşık 3 hafta)    | 3.765                        | 41.415.000   | 11.000               | * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.<br>* Konu emsalin m <sup>2</sup> birim değerinin 6.500-7.000 TL/ m <sup>2</sup> bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.<br>* Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.<br>* Pazarlık payı yüksektir.<br>* Ankara-Bolu Yolu'na cephelidir. |
| 3  | Umut Evim Emlak<br>0 (536) 834 66 70       | Değerleme konusu taşınmaza mesafede almaktadır. | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | E=0,50          | Satılık (Yaklaşık 2 hafta)    | 5.000                        | 30.000.000   | 6.000                | * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.<br>* Konu emsalin m <sup>2</sup> birim değerinin 5.500-5.600 TL/ m <sup>2</sup> bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.<br>* Taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır.<br>* Pazarlık payı mevcuttur.                                |
| 4  | Cengizhan Gayrimenkul<br>0 (312) 814 06 20 | Değerleme konusu taşınmaza mesafede almaktadır. | Sanayi ve Depolama Alanı         | E=0,60          | Satılık (Yaklaşık 1 ay)       | 4.022                        | 26.000.000   | 6.464                | * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.<br>* Taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır.<br>* Pazarlık payı mevcuttur.                                                                                                                                                           |

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan emsal çalışmasında, pazarda konut dışı kentsel çalışma alanı emsalinin daha az olması ile sanayi ve depolama alanı imarlı arsaların emsalinin daha yüksek olması sebebiyle satışında herhangi bir fark olmadığı bilgisi edinilmiştir. Benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların yapılaşma şartları, yola cephe, yüz ölçümleri, topografik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın birim satış değerinin 6.500-7.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi



| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                  |                                   |                                    |        |       |       |
|----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------|-------|-------|
|                                        | Karşılaştırılan Etmenler          | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |        |       |       |
|                                        |                                   | 1                                  | 2      | 3     | 4     |
| Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 5.500                              | 11.000 | 6.000 | 6.464 |
|                                        | Pazarlık Payı                     | 0%                                 | -30%   | -10%  | -10%  |
|                                        | Mülkiyet Durumu                   | 0%                                 | 0%     | 0%    | 0%    |
|                                        | Satış Koşulları                   | 0%                                 | 0%     | 0%    | 0%    |
|                                        | Ruhsata Sahip Olma Durumu         | 0%                                 | 0%     | 0%    | 0%    |
|                                        | Piyasa Koşulları                  | 15%                                | 0%     | 0%    | 0%    |
| Taşınmaz<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler   | Konum                             | 25%                                | 0%     | 25%   | 25%   |
|                                        | Yapılaşma Hakkı/ İmar Lejandı     | 0%                                 | 0%     | 0%    | 0%    |
|                                        | Yüz Ölçümü                        | -10%                               | -10%   | -10%  | -10%  |
|                                        | Fiziksel Özellikleri              | 0%                                 | 0%     | 0%    | 0%    |
|                                        | Yasal Özellikleri                 | 0%                                 | 0%     | 0%    | 0%    |
| Düzeltilmiş Değer                      |                                   | 7.274                              | 6.930  | 6.210 | 6.690 |

#### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

| ARSA DEĞERİ        |                              |                                  |                  |
|--------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Ada/Parsel         | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) |
| 2691 ada 10 parsel | 46.550,00                    | 6.750                            | 314.215.000      |
| YAKLAŞIK DEĞERİ    |                              |                                  | 314.215.000      |

#### Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

#### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"** amaçlı kullanımıdır.

#### 7.5 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 güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

| KDV ORANLARI                                                                                                                                                           |                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----|
| İş Yeri Teslimlerinde                                                                                                                                                  |                                  | 20% |
| Arsa/Arazi Teslimlerinde                                                                                                                                               |                                  | 10% |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                                                                                        |                                  |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                       |                                  |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin                                                                                                               |                                  | 20% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *                                                                                                              |                                  | 10% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda *                                                                                                                    |                                  | 10% |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                                                                                         |                                  |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                       |                                  | 20% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**                                                                                                                 |                                  |     |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                                                                                                               |                                  | 1%  |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda<br>Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte<br>Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri | 499 TL <sup>1</sup> ye kadar ise | 1%  |
|                                                                                                                                                                        | 500 - 999 TL ise                 | 10% |
|                                                                                                                                                                        | 1.000 TL ve üzeri                | 20% |
| 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda<br>Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte<br>Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri       | 1.000 TL'ye kadar ise            | 1%  |
|                                                                                                                                                                        | 1.000-2.000 TL ise               | 10% |
|                                                                                                                                                                        | 2.000 TL üzeri                   | 20% |

\* 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 yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

\*\* Lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

\*\*\* Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

## BÖLÜM 8

### GAYRİMENKUL YATIRIM FONU PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

## Bölüm 8

### Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyü Açısından Değerlendirme

#### 8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat olmaması sebebiyle taşınmazın devredilmesini engelleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

- **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**

Değerleme konusu gayrimenkul “Arsa” vasıflı olup mevcut durum itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın net parsel olması ve cins tashihiinin yapılması sebebiyle yasal süreçleri tamamlanmıştır.

- **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 gayrimenkulün tapudaki vasfı “Arsa” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “Arsa” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

## BÖLÜM 9

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

## Bölüm 9

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul “Arsa” vasıflı olup mevcut durum itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın net parsel olması ve cins tashihiinin yapılması sebebiyle yasal süreçleri tamamlanmıştır.

#### 9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı 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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır 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

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup mevcut maliki tarafından alımından itibaren 5 yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

#### 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 hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı uygulanmıştır.

| Yaklaşım        | TL          |
|-----------------|-------------|
| Pazar Yaklaşımı | 314.215.000 |

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre “Kiralık Arsa” piyasasının oluşmaması, arsaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle Gelir Yaklaşımı uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, yeterli sayı ve nitelikte satılık/satılmış emsal verilerini ulaşılabilirliği olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

#### 9.9 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ  |                 |                                                |
|--------------------------|-----------------|------------------------------------------------|
| Değer Tarihi             | 29.12.2023      |                                                |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 314.215.000.-TL | Üçyüzondörtmilyonikiyüzonbeşbin.-TL            |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 345.636.500.-TL | Üçyüzkırkbeşmilyonaltıyüzotuzaltıbinbeşyüz.-TL |

Değerlemeye Yardım Eden  
Haluk SORKUN

Bilge SEVİLENGÜL  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## BÖLÜM 10

### EKLER

## Bölüm 10

### Ekler

|   |                                             |
|---|---------------------------------------------|
| 1 | Takyidat Belgesi                            |
| 2 | İmar Durumu                                 |
| 3 | Fotoğraflar                                 |
| 4 | Özgeçmişler                                 |
| 5 | SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri |
| 6 | Tapu Senedi                                 |