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

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul	**1 Adet Arsa**
Değerleme	**Kahramankazan / Ankara**
Raporu	**2024REVB615 / 31.12.2024**

BILGE SEVILENGÜL
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali BILGE SEVILENGÜL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2024 17:24

OZAN KOLCUOGLU
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2024 17:27

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

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 **2024REVB615** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 46.550 m² 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	31.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	465.500.000.-TL	Dörtyüzaltmışbeşmilyonbeşyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	512.050.000.-TL	Beşyüzonikimilyonellibin.-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 19.11.2024 tarih, 3464 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
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 402484**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 402293**

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

İçindekiler

Yönetici Özeti 4

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri 6

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 31

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç 33

Ekler 36

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 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 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 Kahramankazan/Ankara
TAPU KAYDI	Ankara ili, Kahramankazan ilçesi, Orhaniye (İ) Mahallesi, 2691 ada 10 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	46.559 m²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı E: 0,50 H_{maks}: 15,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	10.000 TL/m²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	465.500.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	512.050.000.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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 31.12.2024 tarihinde, 2024REVB615 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Kahramankazan ilçesi, Orhaniye(İ) Mahallesi, 2691 ada, 10 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2024 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 Mehmet Arif KAHRAMAN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede 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 3464 no.lu ve 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 3464 no.lu ve 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Kahramankazan ilçesi, Orhaniye (İ) Mahallesi, 2691 ada, 10 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2024 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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları aşağıda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	31.03.2023	2023B122	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	186.200.000
Rapor 2	29.12.2023	2023REVB494	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	314.215.000

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.tskbgd.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.

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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

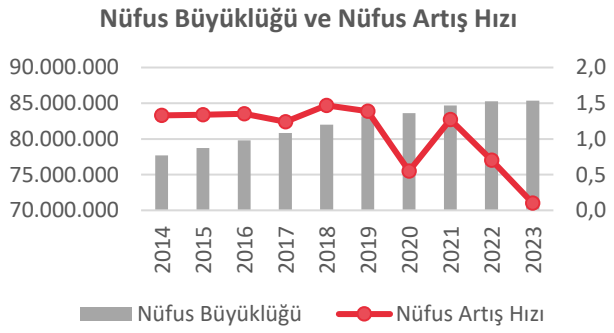
Bölüm 2

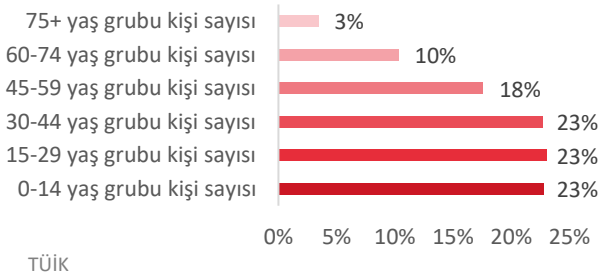
2.1 Demografik Veriler

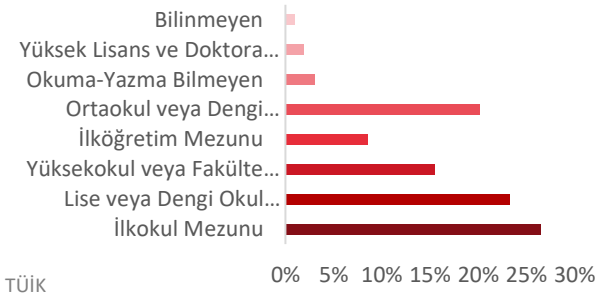
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,11 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1'ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9'ini (42.638.306 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.

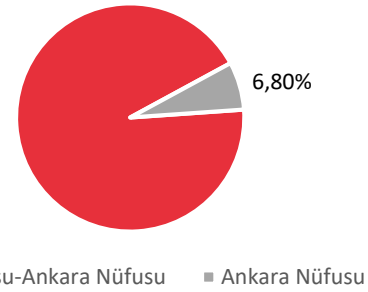


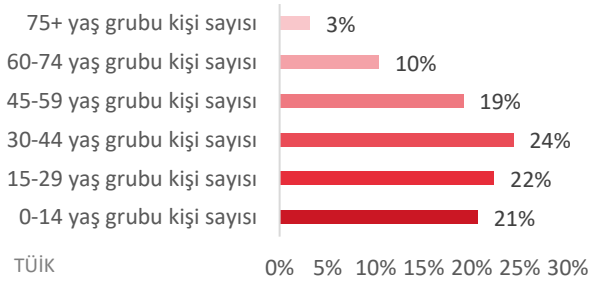


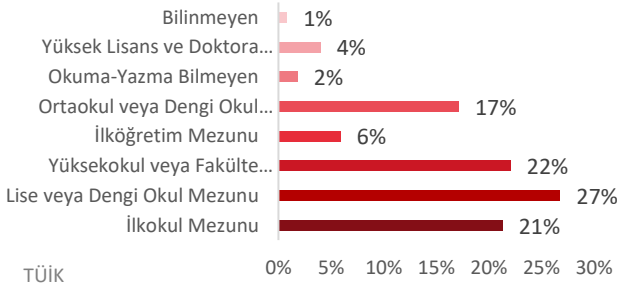


Ankara

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %6,80'inin ikamet ettiği Ankara, 5.803.482 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2023 yılında yaklaşık %0,37 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

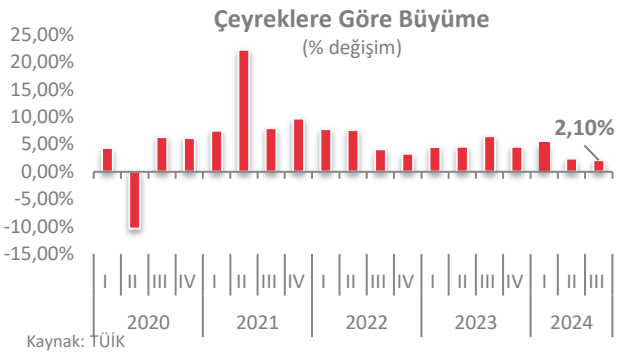




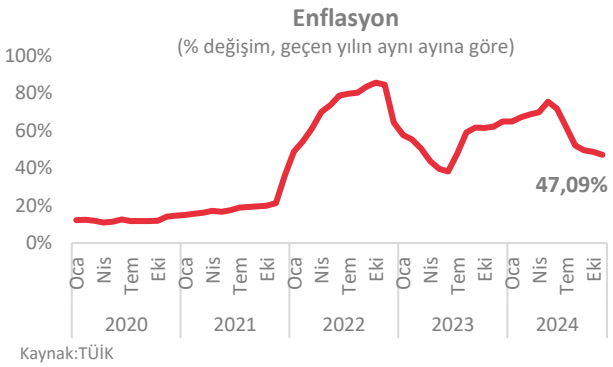


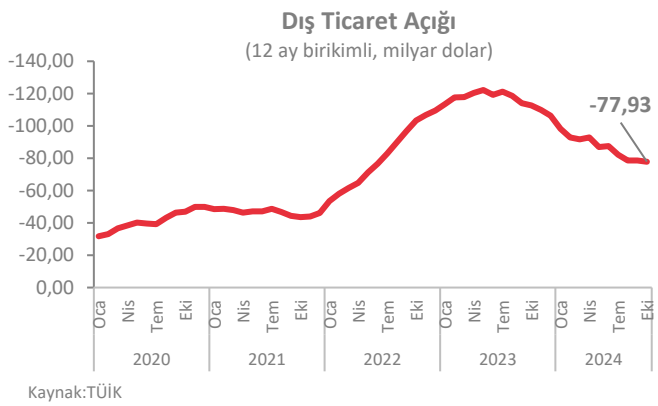
2.2 Ekonomik Veriler[1]

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.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,2 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %48,6'dan %47,1'e inmiştir. Hem hizmet hem de mal fiyatları aylık enflasyonunda yavaşlama görülürken çekirdek göstergelerin aylık enflasyonunda hızlı gerileme yaşanmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %0,7 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %32,2'den %29,5'e inmişir. Böylece TÜFE ile ÜFE arasındaki makas 17,6 yüzde puan olarak gerçekleşmiştir.





Ekim ayında ihracat yıllık bazda %3,1 yükselerek 23,5 milyar dolar olurken ithalatta değişim görülmemiş, 29,4 milyar dolar olmuştur. 2023 Ekim'de %77,5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı %79,9'a çıkmıştır. Dış ticaret açığı ise 6,6 milyar dolardan 5,9 milyar dolara gerilemiştir. Veriler, dış ticaret ana pazarlarındaki ayrışmaya karşın ihracatta yükselişe işaret etmiştir. İthalat tarafında ise, çekirdek ithalattaki artışa rağmen enerji ve altın alt kalemlerindeki gerilemenin dengeleyici bir etki yaptığı görülmüştür.

[1] *TSKB A.Ş.*

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

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 m²
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 26.11.2024 tarih, saat 17.11 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 26.11.2024 tarih, saat 17.11 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan TAKBİS kaydına göre satış işlemi sebebi ile 7.04.2023 tarih 8188 yevmiye no ile Yeni Gimat GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda taşınmazın 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 taşınmazın 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 25.12.2024 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
- Ayrık nizam,
- H_{maks}: 15,50 m'dir.

NOT: 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 ilişkin 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 25.12.2024 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 ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

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

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

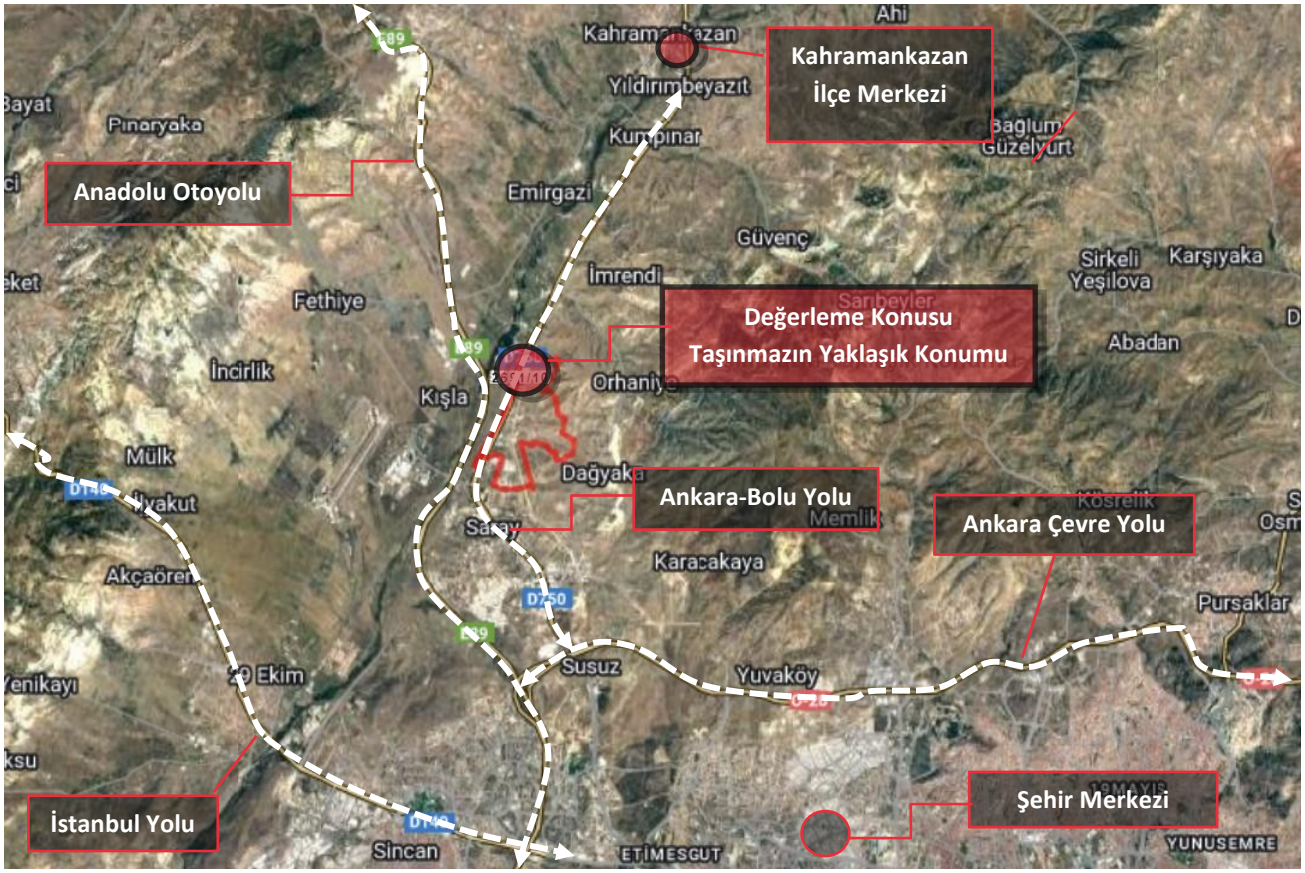
Gayrimenkulün açık adresi: Orhaniye Mahallesi Ankara-Bolu Yolu(E-5) 2691 ada 10 parsel Kahramankazan/Ankara D

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

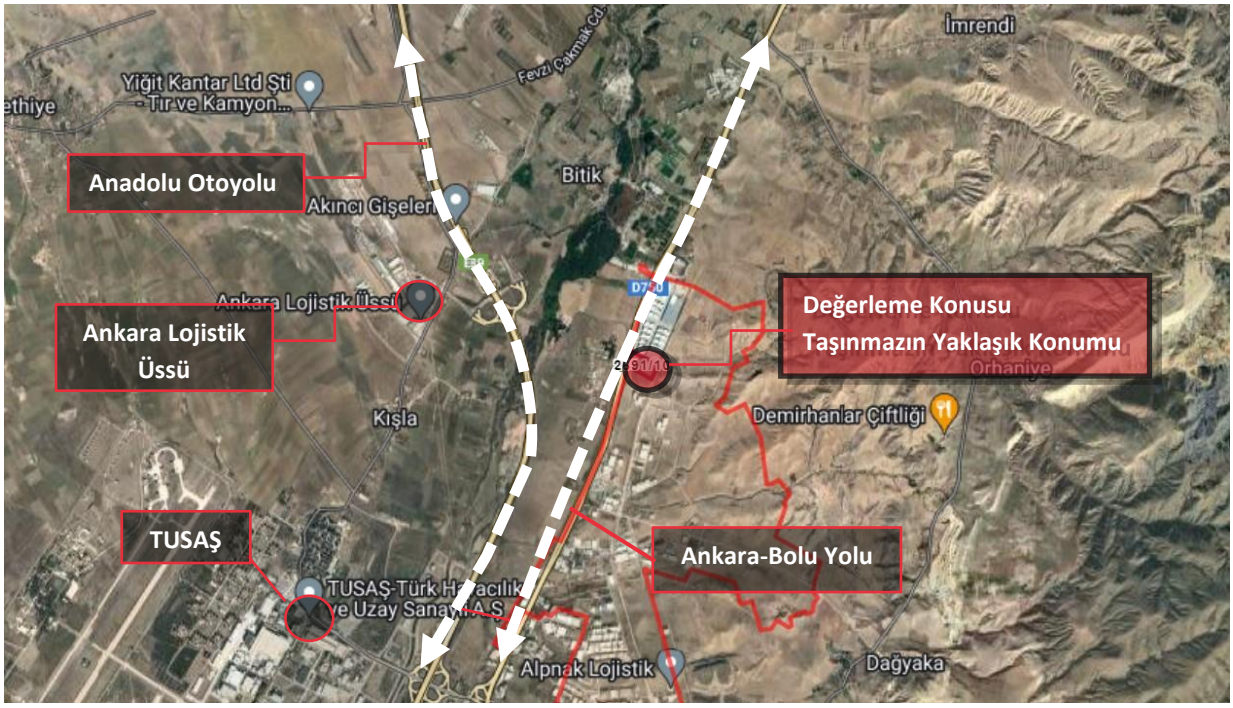
Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresi sanayi ve depolama alanlarının yoğunlukla yer aldığı, kısmen yerleşim alanlarının bulunduğu bölge durumundadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede eski İstanbul yolu olarak da bilinen Susuz-Saray yolu aksının her iki yanı da sanayi bölgesi ve depolama alanı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

Değerleme konusu taşınmaz Ankara-Bolu Yolu (E-5) üzerinde konumludur. 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 yer almaktadır.



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



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

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

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^2 yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı olup tam hisse ile "Yeni Gimat GYO A.Ş." mülkiyetindedir. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde değer tarihi itibarı ile üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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 Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz ''Arsa" vasıflı olup söz konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz ''Arsa" vasıflı olup söz konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

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

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 ahalle, Saray Mahallesi'ne göre daha az tercih edilmektedir.

✓ 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.

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

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

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 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.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme 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 esası 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 değerin, 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, değerin 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 belirlemesinde 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 yansıtması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor 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

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Irtibat Bilgisi	**Sahibinden** **-**	**Ayyıldız Gayrimenkul** **534 483 12 12**	**Ayyıldız Gayrimenkul** **0535 483 12 12**	**Erdem Gayrimenkul** **0532 372 75 52**
	Karşılaştırılan Etmenler	**1**	**2**	**3**	**4**
	Satış Fiyatı (TL)	**175.000.000**	**133.000.000**	**49.000.000**	**185.000.000**
	Yüz Ölçümü (m²)	**12.500**	**16.500**	**5.000**	**12.171**
	Birim Fiyatı (TL/m²)	**14.000**	**8.061**	**9.800**	**15.200**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Satış Durumu**	2024 Ağustos ayında satılmıştır.	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	12%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Net/Brüt Arsa Düzeltmesi**	0%	0%	0%	0%
	Konum	Daha Avantajlı	Cephesi İtibarıyla Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Daha Avantajlı
		-15%	35%	20%	-15%
	Yüz Ölçümü	Küçük	Küçük	Daha Küçük	Küçük
		-10%	-10%	-15%	-10%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
		-5%	0%	-5%	-5%
	Düzeltilmiş Değer	**10.976**	**10.076**	**9.310**	**10.108**

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 m^2 birim satış değerinin 9.500-10.500 TL/m^2 aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

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

Emsal Krokisi

✓ **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^2)**	**Birim Değer (TL/m^2)**	**Arsanın Yaklaşık Değeri (TL)**
2691 ada 10 parsel	46.550,00	10.000	465.500.000
		TOPLAM DEĞERİ	**465.500.000**

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 getiriyi 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 da dikkate alınrak "**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 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m²'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m²'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	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 m²'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.***

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

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 tashihinin 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, değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "**Arsa**" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

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

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 tashihinin 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 değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı uygulanmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	**465.500.000**

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 ulaşılabiliyor 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	31.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	465.500.000.-TL	Dörtyüzaltmışbeşmilyonbeşyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	512.050.000.-TL	Beşyüzonikimilyonellibin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 402484**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 402293**

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

BÖLÜM 10

EKLER

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

Bölüm 10

Ekler

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