

**VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, DODURGA MAHALLESİ  
29935 ADA 5 PARSELDE  
YER ALAN TAŞINMAZIN**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



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

**2025 – ÖZEL- 0192  
Rapor Tarihi: 30.12.2025  
Değer Tarihi: 24.12.2025**

**ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

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

## RAPOR ÖZET

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Raporu Talep Eden</b>                         | VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                                 |
| <b>Raporu Hazırlayan</b>                         | ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş                                                                                                                                                                    |
| <b>Sözleşme Tarihi</b>                           | 22.12.2025                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Değerleme Tarihi<br/>(Başlangıç-Bitiş)</b>    | 24.12.2025-30.12.2025                                                                                                                                                                                           |
| <b>Rapor Tarihi</b>                              | 30.12.2025                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Değer Tarihi</b>                              | 24.12.2025                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Rapor No</b>                                  | 2                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Rapor Kapsamı</b>                             | Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |
| <b>Raporun Konusu</b>                            | Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dodurga Mahallesi, 29935 Ada 5 Parselde (508,51 m2) yer alan arsa nitelikli taşınmazın Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı hissesi                                            |
| <b>Raporun Kullanım Amacı</b>                    | T.C Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü tarafından satış yöntemi ile ihalesi yapılan taşınmazın ihalelerine katılım nedeniyle hazırlanmıştır.                                         |
| <b>Değerlemeye Konu<br/>Gayrimenkulün Adresi</b> | Dodurga Mahallesi, 29935/5 Ada/Parsel Çankaya/ANKARA                                                                                                                                                            |
| <b>Raporu Hazırlayan<br/>Uzmanlar</b>            | Yılmaz GÜNEY -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932)<br>Pınar MÜFTÜOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706)<br>Pelin ŞEKERCİ- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405934)                                         |

| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR                                                          |                                                                                     |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Yılmaz GÜNEY</b><br>Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No:405932)                       | <b>Pınar MÜFTÜOĞLU</b><br>Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No:901706)                    | <b>Pelin ŞEKERCİ</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No:405934)                |
|  |  |  |

## UYGUNLUK BEYANI

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

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar atışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mlk kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "evre 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 Resm Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

|                                                                                                                                                                                                                          |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1- RAPOR BİLGİLERİ .....</b>                                                                                                                                                                                          | <b>6</b> |
| 1.1. Raporun Tarihi ve Numarası: .....                                                                                                                                                                                   | 6        |
| 1.2. Raporun Konusu ve Amacı .....                                                                                                                                                                                       | 6        |
| 1.3. Raporun Kapsamı .....                                                                                                                                                                                               | 6        |
| 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları .....                                                                                                                                                                        | 6        |
| 1.5. Değerleme Tarihi .....                                                                                                                                                                                              | 6        |
| 1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi .....                                                                                                                                                                                       | 6        |
| 1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su .....                                                                                                                                                        | 6        |
| 1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                    | 6        |
| 1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....                                                                                                                                                       | 6        |
| <b>2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ .....</b>                                                                                                                                                        | <b>7</b> |
| 2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı .....                                                                                                                                                                                    | 7        |
| 2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi .....                                                                                                                                                                                | 7        |
| 2.3. Hizmet Alan Müşteri .....                                                                                                                                                                                           | 7        |
| 2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı .....                                                                                                                                                                                   | 7        |
| 2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar .....                                                                                                                                                                     | 7        |
| <b>3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ .....</b>                                                                                                                                              | <b>8</b> |
| 3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı .....                                                                                                                                                                                    | 8        |
| 3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri .....                                                                                                                                                                      | 8        |
| 3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş: .....                                                                                                                                            | 8        |
| 3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri .....                                                                                                                                        | 8        |
| 3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb. ....                                                                                                                                 | 8        |
| 3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu .....                                                                                                                                                             | 8        |
| 3.3.2. Proje Bilgileri: .....                                                                                                                                                                                            | 8        |
| 3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri: .....                                                                                                                                                        | 9        |
| 3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi: .....                                                                                                                                                                                      | 9        |
| 3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi .....               | 9        |
| 3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi: .....                                                                                                                                                                            | 9        |
| 3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu: .....                                                                                                                                                                    | 9        |
| 3.7. Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu .....                                                                                                                                   | 9        |
| 3.8. İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                           | 9        |
| 3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) .....                              | 9        |
| 3.10 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ..... | 9        |
| <b>4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ .....</b>                                                                                                                                                     | <b>9</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 9         |
| 4.1.1 Ankara İli.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 9         |
| 4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 11        |
| <b>5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>12</b> |
| 5.1. Demografik Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 12        |
| 5.1.1. Türkiye .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 12        |
| 5.2. Ekonomik Veriler.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 12        |
| <b>6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>13</b> |
| 6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                              | 13        |
| 6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 13        |
| 6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                              | 13        |
| <b>7. SWOT ANALİZİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>13</b> |
| 7.1 Güçlü Yanlar.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 13        |
| 7.2 Zayıf Yanlar.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 13        |
| 7.3 Fırsatlar .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 13        |
| 7.4 Tehditler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 13        |
| <b>8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>13</b> |
| 8.1. Değer Tanımları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 13        |
| 8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 14        |
| 8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 14        |
| 8.2. Değerleme Yaklaşımları.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 14        |
| 8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 14        |
| 8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 14        |
| 8.2.3 Maliyet Yöntemi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 14        |
| 8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi, .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 15        |
| 8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 15        |
| 8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 16        |
| 8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 17        |
| 8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 18        |
| 8.5- KDV Konusu.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 18        |
| <b>9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>18</b> |
| 9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 18        |
| <b>10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>19</b> |
| 10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 19        |
| 10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 19        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>10.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....</b>                                                                                           | <b>19</b> |
| <b>10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....</b>                                                                                                                                                                                          | <b>19</b> |
| <b>10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....</b>      | <b>19</b> |
| <b>10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....</b>                                                                      | <b>19</b> |
| <b>10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....</b> | <b>19</b> |
| <b>10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması .....</b>                                                                                                                              | <b>19</b> |
| <b>10.9 Nihai Değer Takdiri .....</b>                                                                                                                                                                                                                                         | <b>20</b> |
| <b>11. EKLER.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>21</b> |
| <b>Taşınmaz İmar Durumu</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| <b>Taşınmaza Ait Resmi Evraklar</b>                                                                                                                                                                                                                                           |           |
| <b>Taşınmazın Fotoğrafları</b>                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| <b>Değerleme Uzmanlarının SPK Lisansları</b>                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| <b>Firmanın SPK Yetki Belgesi</b>                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| <b>Firmanın BDDK Yetki Belgesi</b>                                                                                                                                                                                                                                            |           |

## **1- RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:**

30.12.2025 tarih ve 2025-ÖZEL-0192 numaralı rapor.

### **1.2. Raporun Konusu ve Amacı**

Bu rapor; tapu kaydında Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dodurga Mahallesi, 29935 Ada 5 parsel numaralı “Arsa” Niteliğindeki taşınmazın rapor tarihindeki birim metre kare pazar değerinin belirlenmesine yönelik 23.12.2025-30.12.2025 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması neticesinde taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

### **1.3. Raporun Kapsamı**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.” kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları**

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

### **1.5. Değerleme Tarihi**

Ekspertiz talebine müteakip şirketimiz değerlendirme uzmanları 23.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış, 24.12.2025 tarihine kadar çalışmalarını tamamlamış ve 30.12.2025 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkuller mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu, Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 22.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

### **1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No’su**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için tarafımızca daha önce rapor hazırlanmamıştır.

### **1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

## **2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ**

### **2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı**

Bu değerleme raporu; tapu kaydında Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dodurga Mahallesi, 29935 Ada 5 parsel numaralı “Arsa” Niteliğindeki taşınmazın değerleme tarihindeki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

### **2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi**

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

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

### **2.3. Hizmet Alan Müşteri**

VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Fırat Holding’e ait olarak, 2018 yılı itibari ile yaşam ve ticari alan projeleri gerçekleştirmek için “Vera Grup Mühendislik A.Ş.” unvanı ile kurulan şirket, 2023 yılı itibariyle Sermaye Piyasası Kurulu’ndan “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na dönüşüm izni alınmış ve “Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak faaliyetlerine devam etmektedir.

Şirket, vizyonunu; “gelişen konut sektörüyle birlikte bu doğrultuda gerekli arazi yatırımları yapmak amacı ile hedef olarak sadece büyükşehirlerde nitelikli konut projeleri olmayıp, ihtiyaç duyulan her şehirde markalı konutlar üretmek, ayrıca lüks konutların yanı sıra gerek kentsel dönüşüm, gerekse orta ve dar gelir grubuna yönelik projeler geliştirerek ve yatırımcılara finansman desteği de sağlayarak toplumun her kesiminden vatandaşlarımızı konut sahibi yapmak ve bu şekilde ülkemizdeki konut stokunun artırılmasına destek olarak” belirlemiştir.

**Adresi** : Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bul. A No:9a İç Kapı 460 Çankaya/ANKARA  
**Web** : <https://www.verakonseptgyo.com.tr/>  
**Tel** : +90 0312 220 16 61  
**E-posta** : [info@verakonseptgyo.com.tr](mailto:info@verakonseptgyo.com.tr)

### **2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı**

Tapu kaydında Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dodurga Mahallesi, 29935 Ada 5 parsel numaralı “Arsa”, Nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz çalışması yapılarak, taşınmazların piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

### **2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar**

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

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

Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesi konusunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**

#### **3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı**

|                  |         |                             |                             |                    |     |
|------------------|---------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|-----|
| <b>İli</b>       | ANKARA  | <b>Taşınmaz Kimlik No</b>   | -                           | <b>Arsa Payı</b>   | 1/1 |
|                  |         | <b>Pafta No</b>             | -                           |                    |     |
| <b>İlçesi</b>    | ÇANKAYA | <b>Ada No</b>               | 29935                       | <b>Blok/Kat No</b> | -   |
| <b>Bucağı</b>    | -       | <b>Parsel No</b>            | 5                           | <b>Bağ. Bl. No</b> | -   |
| <b>Mahallesi</b> | DODURGA | <b>Parsel Alanı</b>         | 12.000,00                   | <b>Kapı No</b>     | -   |
| <b>Mevki</b>     | -       | <b>Ana g.menkulün vasfı</b> | ARSA                        | <b>Niteliği</b>    | -   |
| <b>Sokağı</b>    | -       | <b>Malikler</b>             | KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ |                    |     |

#### **3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri**

Taşınmazın tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü’nün izin vermemesi nedeni ile taşınmaza ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri incelenememiştir. Taşınmazın değerlemesinde tapu kayıtları üzerinde yer alabilecek olası takyidat kayıtları dikkate alınmadan değerlendirme çalışması yapılmıştır.

##### **3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Taşınmazın tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü’nün izin vermemesi nedeni ile taşınmaza ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri incelenememiş olup taşınmazın alım-satımına engel teşkil edebilecek takyidat kaydı bulunup bulunmadığı tespit edilememiştir.

##### **3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

Taşınmazın tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü’nün izin vermemesi nedeni ile taşınmazın son üç yıllık alım satım işlemleri incelenememiştir.

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

Konu taşınmaz Arsa nitelikli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Çankaya Belediyesi arşivinde konu taşınmaza ait devam eden ruhsat/ proje vb çalışma mevcut değildir.

##### **3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu**

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yetkili memurun tarafımıza vermiş olduğu imar paftası görüntüsüne göre; Değerleme konusu taşınmaz Konut Alanında kalmakta olup, Emsal=1,75, Hmax:24 kat olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi şifahi olarak alınmıştır. Taşınmazın imar durumu yazılı olarak talep edilmiş ancak imar durum yazımıza cevap alınamadığından taşınmazın imar durum bilgisi alınan şifahi bilgiler ve ekran görüntüsü üzerinden temin edilen bilgiler doğrultusunda elde edilmiştir.

##### **3.3.2. Proje Bilgileri:**

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

### **3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:**

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

### **3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

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

### **3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:**

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

### **3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:**

Çankaya belediyesinde yapılan incelemede; parsel ile ilgili herhangi bir tutanak, karar, kısıtlamanın bulunduğu dair belgeye rastlanmamıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz Arsa niteliklidir. Rapor tarihi itibarıyla üzerlerinde herhangi bir yapı/İNŞAAT faaliyet bulunmamaktadır.

## **4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ**

### **4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi**

#### **4.1.1 Ankara İli**

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

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

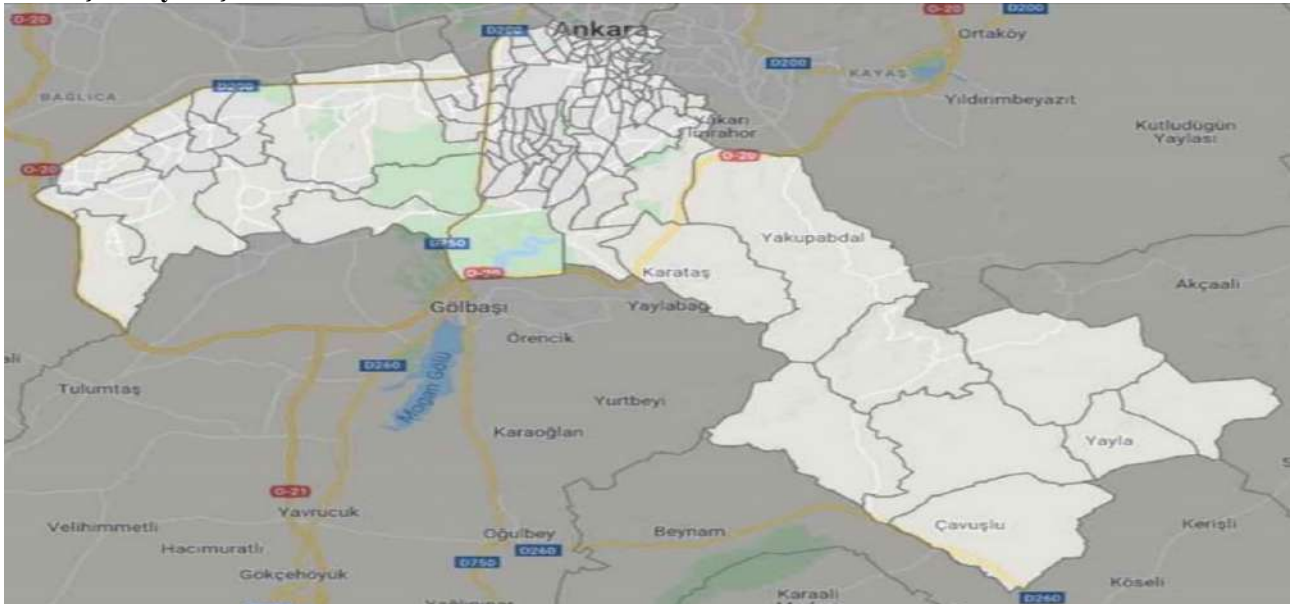
Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, Başkent olmasından dolayı kamu hizmet sektörünün yoğunluğu, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük kamu sektörü ve sanayinin bulunmamasıdır.

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

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



#### 4.1.2. Çankaya İlçesi



Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Ankara'nın, 13 Ekim 1923 tarihinde, yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmasının ardından gelişen Çankaya, 15 Haziran 1936 tarihinde 3012 No.lu Kanun ile merkez ilçe statüsüne erişmiştir. Ayrıca, bu tarihte Elmadağ ve Gölbaşı bucakları Çankaya ilçesine bağlanmıştır. 1960 yılında bucak teşkilatının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucakları bu statülerini kaybetmiştir. 30 Kasım 1983 tarihinde Çankaya sınırlarına dâhil olan Gölbaşı ve Mamak, ilçe statüsüne kavuşarak Çankaya'dan ayrılmıştır. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, 949.265 kişilik yerleşik nüfusu itibarıyla Ankara'nın en büyük, Türkiye'nin ise ikinci en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın yaptığı araştırmaya göre Türkiye'nin en gelişmiş 2. ilçesi seçilmiştir.

#### 4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz; Ankara ili, Çankaya İlçesi, Dodurga Mahallesi, 29935 ada 5 parsel numaralı 12.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” Niteliğindeki taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmazlardan Dodurga Mahallesi 29935 ada 5 parsel Çankaya / Ankara adresinde, yaklaşık 39,8090-326664 coğrafi koordinatlarında konumlanmaktadır. Taşınmazın konumlandığı bölge, Ankara şehir merkezinin güneybatısında, şehir merkezine yaklaşık 20 km mesafede bulunmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede altyapı ve kamu hizmetlerinin gelişimi devam etmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde boş arsa ve araziler yer almaktadır. Bölge, orta ve üst düzey gelir grubuna sahip insanlar tarafından yatırım amaçlı tercih edilen bir bölge özelliğini taşımaktadır.



## 5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

### 5.1. Demografik Veriler

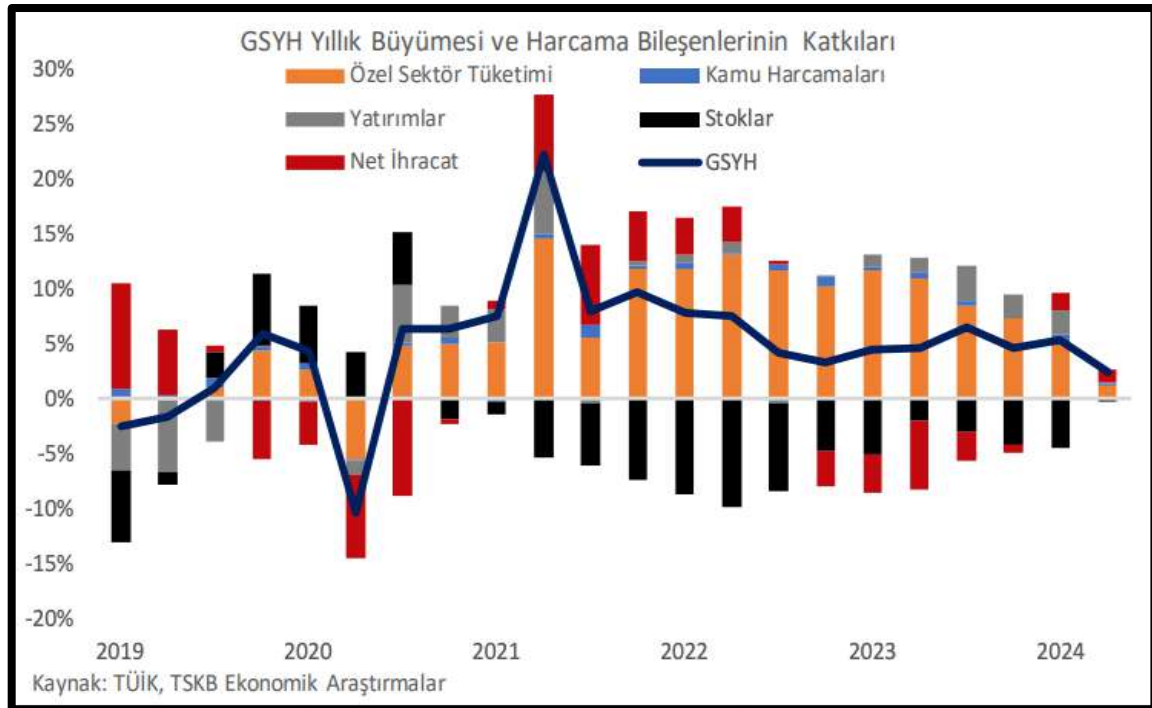
#### 5.1.1. Türkiye

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

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

### 5.2. Ekonomik Veriler

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



Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürdü. Arındırılmamış verilere göre hane halkı ile kâr amacı gütmeyen kuruluşların toplamını oluşturan özel sektör tüketimi yıllık bazda yavaşlayarak sadece %1,6 büyürken, toplam büyümeye 1,2 yüzde puan katkı yaptı. Dayanıklı tüketim mallarına yönelik harcamalarda %7,3'lük sert daralma dikkat çekerken, dayanıksız tüketim mallarına yönelik harcamalar %5,4 artışla dirençli kaldı. Kamu harcamalarında da büyüme yavaşlarken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan olarak gerçekleşti. Yatırımlar tarafında ise inşaat ve makine-teçhizat ayrışması meydana geldi. Toplamda yatırımlar %0,5 ile oldukça sınırlı büyürken, toplam GSYH büyümesine

katkısı 0,1 yüzde puan oldu. Ancak inşaat yatırımları %8,0 ile yine güçlü arttı. Makine-teçhizat yatırımları ise yıllık bazda %5,6 ile 18 çeyrek sonra ilk kez daraldı. Bu süreçte stok kaleminin büyümeyi aşağı çekmesi peş peşe on beşinci çeyrekte de görüldü. Toplam büyümeyi stoklar 0,2 yüzde puan aşağı çekerken, stoklar dahil toplam iç talepten büyümeye gelen katkı 1,2 yüzde puan oldu. İhracat reel olarak yataya yakın kalırken, ithalatla yıllık bazda %5,7 düşüş görüldü. Bu sonuçlarla net dış talep büyümeyi 1,3 yüzde puan yukarı çekti.

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

## **6. GAYRIMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

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

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.

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

Taşınmazın yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

## **7. SWOT ANALİZİ**

### **7.1 Güçlü Yanlar**

- \* Taşınmazın yer aldığı bölge gelişime açık bir bölgedir.
- \* Taşınmaz imar planı dahilinde yer almaktadır.

### **7.2 Zayıf Yanlar**

- \* Ulaşım imkanları kısıtlıdır.
- \* Şehir merkezine uzak konumdadır.
- \* Hisseli taşınmazdır.

### **7.3 Fırsatlar**

- Konu taşınmaz Gelişen Bölgede konumdadır.

### **7.4 Tehditler**

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

## **8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER**

### **8.1. Değer Tanımları**

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

### 8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)

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

### 8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

## 8.2. 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.

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

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkul bölgesinde, emsal olabilecek gayrimenkullerin nitelik ve nicelik olarak satış/kiralama fiyatı ve tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu, çevresel özellikleri gibi değerini etkileyen verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada değerlendirme yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerlendirme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir.

Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirme yapılan mülk ile emsal gayrimenkullerin benzerliği ve alınan bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, artı eksi indirgeme oranları kullanılarak değerlemeye konu mülk düzeyine indirgenmelidir.

- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.
- Konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her gayrimenkule uygulanabilir.
- Kaynak: Gerçekleşmiş satışlar, Satış Teklifleri, Resmi Kayıtlar, Medya, Müzayedelerdir.

### 8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi

Bu yöntemde; mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesi modellenerek incelenir ve geliri bir güncel değer göstergesi kullanılarak kapitalize edilir. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi, yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Sonuca varmak için yıllık gelir ile mal bedeli ilişkisini kuran aşağıdaki denkliklerden yararlanılır.

- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

### 8.2.3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır “şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda

bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

#### **8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,**

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

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

Kullanım Alanları:

- Proje değerlemesinde,
- Boş arsa değerlemesinde yeterince emsal arsa satış verisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Kat karşılığı, hasılat, gelir paylaşımı projelerinin değerlemesinde

#### **8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri**

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değeri belirlenmiştir.

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

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

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

#### -Satılık Arsa Emsalleri

**Emsal 1: İncek Yasin Emlak 0537 271 36 91**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, aynı imar ve yapılaşma özelliklerine sahip 29934 Ada 2 Parsel Numaralı 10.000,00 m2 yüz ölçümlü Arsa nitelikli taşınmazın 2450 m2 lik hissesi pazarlık öncesi 49.900.000,00 TL bedelle pazarlanmaktadır.

**Emsal 2: İncek Yasin Emlak 0537 271 36 91**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, aynı imar ve yapılaşma özelliklerine sahip 29939 Ada 3 Parsel Numaralı 10.000,00 m2 yüz ölçümlü Arsa nitelikli taşınmazın 100 m2 lik hissesi pazarlık öncesi 1.900.000,00 TL bedelle pazarlanmaktadır.

**Emsal 3: Mekansal Gayrimenkul 0542 577 43 19**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, aynı imar ve yapılaşma özelliklerine sahip 29822 Ada 2 Parsel Numaralı 13.844,90 m2 yüz ölçümlü Arsa nitelikli taşınmazın 92 m2 lik hissesi pazarlık öncesi 1.950.000,00 TL bedelle pazarlanmaktadır.

**Emsal 4: Sahibinden 0536 818 81 91**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, aynı imar ve yapılaşma özelliklerine sahip 29912 Ada 2 Parsel Numaralı 10.270,30 m2 yüz ölçümlü Arsa nitelikli taşınmazın 350 m2 lik hissesi pazarlık öncesi 7.900.000,00 TL bedelle pazarlanmaktadır.

**Emsal 5: Remax Vogue 0533 342 14 23**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, aynı imar ve yapılaşma özelliklerine sahip 29977 Ada 2 Parsel Numaralı 10.270,30 m2 yüz ölçümlü Arsa nitelikli taşınmazın 880 m2 lik hissesi pazarlık öncesi 22.000.000,00 TL bedelle pazarlanmaktadır.

**Emsal Açıklamaları**

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

| EMSAL ANALİZ TABLOSU         |                 |               |               |               |                |
|------------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| İÇERİK                       | Emsal-1         | Emsal-2       | Emsal-3       | Emsal-4       | Emsal-5        |
| Yüzölçümü                    | 2450 m2         | 100 m2        | 92 m2         | 350 m2        | 880 m2         |
| Satış Fiyatı                 | ₺49.900.000,00  | ₺1.900.000,00 | ₺1.950.000,00 | ₺7.900.000,00 | ₺22.000.000,00 |
| Birim Satış fiyatı           | ₺20.367,35      | ₺19.000,00    | ₺21.195,65    | ₺22.571,43    | ₺25.000,00     |
| Pazarlık Oranı               | 5,00%           | 5,00%         | 5,00%         | 5,00%         | 5,00%          |
| ŞEREFİYE                     | İmar Durumu     | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%          |
|                              | Konum           | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%          |
|                              | Yol Cephesi     | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%          |
|                              | Alan            | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%          |
|                              | Yapılaşma Hakkı | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%          |
| TOPLAM ŞEREFİYE              | 5,00%           | 5,00%         | 5,00%         | 5,00%         | 5,00%          |
| DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT      | ₺19.348,98      | ₺18.050,00    | ₺20.135,87    | ₺21.442,86    | ₺23.750,00     |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m2) |                 |               |               |               | 20.545,54      |

**Yapılan emsal çalışmaları sonrasında;**

Değerlemeye konu taşınmazın imar planında Konut alanında yer alıyor olması, konumları, köşe parsel konumlu olması ve hisseli olması dikkate alınarak birim değerinin 20.550,00TL/m2 olabileceği kanaati ile yasal ve mevcut durum değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

Ankara İli Çankaya İlçesi Dodurga Mahallesinde yer alan 29935 Ada 5 parsel (12.000,00 m2) numaralı taşınmazın Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı olan 508,51 m2 lik hissesinin peşin alınması halinde değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

| 29935 Ada 5 Parsel Değer Tablosu |                         |                        |
|----------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Alan (m2)                        | Birim m2 Değeri (TL/m2) | Yuvarlanmış Değer (TL) |
| 508,51                           | 20550,00                | ₺10.400.000,00         |
| Türk Lirası                      |                         |                        |

Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı olan taşınmazların satış şartnamesi incelendiğinde katılımcılara taksitli ödeme seçneği sunduğu görülmüş olup Satış Şartnamesi Madde 9 da “Taksitle ödeme halinde; kesin teminat alınarak sözleşme düzenlemek suretiyle ihale bedelinin dörtte birini (1/4) peşin, kalanını en fazla iki yılda, eşit takistlerle ve hesaplanacak kanuni faizi ile birlikte yatırmak ve varsa ihale ile ilgili her türlü vergi, resim, harç, noter ve diğer giderleri ödemek ve kendisine ait olan diğer yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır.” denilmektedir.

**Günümüz ekonomik koşullarında kanuni faiz oranı ile enflasyon oranı arasında farkların oluşması, kanuni faiz oranının enflasyonist bir ortamda yeterli düzeyde olmaması, enflasyonist ortamda paranın değer kaybı ve satış şartnamesi maddeleri dikkate alındığında taşınmazların taksitli olarak alınmasının peşin olarak alınmasından avantajlı olacağı kanaatine varılmıştır. Güncel enflasyon oranı ile kanuni faiz dikkate alındığında taşınmazların taksitli olarak alınması halinde birim değerinin 25.700,00TL/m2 olabileceği kanaati varılmıştır.**

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### 8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

#### 8.5- KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca KDV oranı İş yeri Teslimlerinde %20, Arsa/Arazi Teslimlerinde %10 olup konutlar için güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların arsa nitelikli olmasına istinaden taşınmazlar için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KONUT SATIŞLARINDA UYGULANACAK KDV ORANLARI

|                     |                                              |                                                                                                                  |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                         |                                 |
|---------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------|
| YAPI RUHSATI TARİHİ | 01/04/2022 Sonrası                           | Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda                                                                  |                                                               | Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                                 |
|                     |                                              | * Rezerv Yapı Alanları                                                                                           | Diğer Yerler                                                  | * Rezerv Yapı Alanları                                                                                                                                                                                                                                                             | Diğer Yerler                                            |                                 |
|                     |                                              | % 1                                                                                                              | % 10                                                          | 150 m2 için % 1, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20                                                                                                                                                                                                                             | 150 m2 için % 10, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20 |                                 |
|                     | 01/01/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra | ** Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda yapı ruhsatının alındığı tarihteki arsa birim m2 vergi değeri |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda            |                                 |
|                     |                                              | 0 TL ile 1.000 TL arası                                                                                          | 1.000 TL (bu tutar dahil) ile 2.000 TL (bu tutar dahil) arası | 2.000 TL üzeri                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                         |                                 |
|                     |                                              | % 1                                                                                                              | % 10                                                          | % 20                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                         |                                 |
|                     |                                              | 01/01/2013 İla 31/12/2016 tarihleri arasında                                                                     | 0 TL ile 500 TL arası                                         | 500 TL (bu tutar dahil) İle 1.000 TL arası                                                                                                                                                                                                                                         |                                                         | 1.000 TL (bu tutar dahil) üzeri |
|                     |                                              |                                                                                                                  | % 1                                                           | % 10                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                         | % 20                            |
|                     |                                              |                                                                                                                  | % 20                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                         |                                 |
|                     | 01/01/2013 Öncesi                            | Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda                                                                  | Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda                  | Yapı ruhsatı tarihi 01/03/2013 İle 01/04/2022 tarihi arasında olmakla birlikte Büyükşehir olmayan yerlerde ve rezerv yapı alanlarında yapılan konutlar İle Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf İnşaat olarak yapılmayan konutlarda bu bölümde yer alan KDV oranları uygulanır. |                                                         |                                 |
| % 1                 |                                              | % 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 İle riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri

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

### 9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

Taşınmazın tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü'nün izin vermemesi nedeni ile taşınmaza ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri incelenememiştir. Bu nedenle tapu kayıtları üzerinde alım-satımına engel teşkil edebilecek hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir durumun olup olmadığı tespit edilememiştir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde inşası devam eden herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz ile ilgili değerlendirme tarihi itibarıyla belediyede yapılan araştırmada imar durumunda, 23.12.2025 tarihinde mahallinde yapılan araştırmada fiziki olarak değerlendirme işlemini olumsuz yönde

etkileyen bir faktör bulunmamaktadır. Taşınmazın fiili kullanımı ile tapudaki niteliği birbiri ile uyumludur. Elde edilebilen verilere göre GYO bünyesine arsa olarak alınmasında ve bulundurulmasında sorun yoktur.

## **10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

### **10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

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

Taşınmazın tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü'nün izin vermemesi nedeni ile taşınmaza ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri incelenememiştir. Bu nedenle taşınmazın tapu senetlerine ve tapu kayıtlarına rapor içeriğinde yer verilememiştir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde yapılmış veya inşası devam eden herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu taşınmazın Tapu Kayıtları incelenememiş olup taşınmaz üzerindeki takyidat ve ipotek kayıtları incelenememiştir.

### **10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapor konusu taşınmazın Tapu Kayıtları incelenememiş olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunup bulunmadığı tespit edilememiştir.

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

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

### **10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

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

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Arsa nitelikli taşınmazın Pazar yaklaşımına göre bulunan değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

### 10.9 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

**Günümüz ekonomik koşullarında kanuni faiz oranı ile enflasyon oranı arasında farkların oluşması, kanuni faiz oranının enflasyonist bir ortamda yeterli düzeyde olmaması, enflasyonist ortamda paranın değer kaybı ve satış şartnamesi maddeleri dikkate alındığında taşınmazların taksitli olarak alınmasının peşin olarak alınmasından avantajlı olacağı kanaatine varılmıştır. Güncel enflasyon oranı ile kanuni faiz dikkate alındığında taşınmazların taksitli olarak alınması halinde birim değerinin 25.700,00TL/m2 olabileceği kanaati varılmıştır.**

Bu durumda;

Ankara İli Çankaya İlçesi Dodurga Mahallesiinde yer alan 29935 Ada 5 parsel (12.000,00 m2) numaralı taşınmazın Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı olan 508,51 m2 lik hissesinin taksitli olarak alınması halinde değeri 13.070.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın 24.12.2025 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

| TAŞINMAZIN DEĞERİ      |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| KDV HARİÇ (TL)         | KDV DAHİL (TL)                |
| 10.400.000,00          | 11.440.000,00                 |
| (ONMİLYONDÖRTYÜZBİNTL) | (ONBİRMİLYONDÖRTYÜZKIRKBİNTL) |

| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR                                                          |                                                                                     |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Yılmaz GÜNEY</b><br>Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No:405932)                       | <b>Pınar MÜFTÜOĞLU</b><br>Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No:901706)                    | <b>Pelin ŞEKERCİ</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No:405934)                |
|  |  |  |