





## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	6
1.2 Değerlemenin Amacı .....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4 İşin Kapsamı .....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	10
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	12

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	14
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	23
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	23
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	23
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	23
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	26
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	28
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzielen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri... 31	31
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....	31
6.5	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.....	31
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	31
6.7	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.....	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
7.	SONUÇ.....	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	33
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	34
9.	RAPOR EKLERİ.....	34





## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 02.05.2023 itibarıyla başlanmış ve 02.06.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 05.06.2023 tarihinde Özel 2023 - 349 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi ve Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 numaralı parselde bulunan 'ARSA' vasıflı taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 02.05.2023 tarihinde le imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Akbalık tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeve İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için, tarafımızca 02.11.2022 tarihinde Özel 2022 - 1218 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

## 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUS) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı karar ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : [info@netad.com.tr](mailto:info@netad.com.tr) [www.netad.com.tr](http://www.netad.com.tr)  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Balgat Mh. Mevlana Bulv. Yelken Plaza Apt. No:139 A / 59  
Çankaya /ANKARA  
Şirket Amacı : Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak  
Sermayesi : 150.000.000,00 TL  
Halka Açıklık : -  
Telefon : 0 312 220 16 61  
E-Posta : [Info@verakonseptgyo.com.tr](mailto:Info@verakonseptgyo.com.tr)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İl, Gölbaşı İlçesi ve Güzelyak Mahallesi, 1152 Ada 1 numaralı parselin piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Rapora konu parsel üzerinde yer alan yapılar müşteri isteği üzerine değerlemeye dahil edilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME  
DİĞİTALİZASYON VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara  
Yatırım Menkul Değerler Kurumu Kayıtlı Yatırım Kurumu  
www.netad.com.tr  
Tic. Sic. No: 272245 / Mersis No: 08100012500000000000000000  
Müşteri Hizmetleri: 0312 467 00 61

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Tesekkütü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İl, Gölbaşı İlçesi, Güzelyak Mahallesi, 1152 Ada 1 numaralı parselde bulunan arsadır. Taşınmaz bölgenin ana arterlerinden olan Haymana Bulvarı'na cepheli şekilde konumdadır. Taşınmaza ulaşım için Haymana Bulvarı üzerinde güneybatı istikametinde ilerlerken 682. Cade kesişimi geçildikten sonra sağ kol üzerinde konumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölge konut nitelikli gelişmektedir. Bölgedeki yapılaşma şekli genellikle 2-3 katlı villa tipi şeklindedir. Bulvar cepheli parsellerde ticari kullanım görülmektedir. Taşınmazın bulunduğu alanda bulvar cepheli parsellerde genellikle düğün salonu ve restoran olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir altyapı problemi bulunmamakta, bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.



#### Koordinatlar

Enlem: 39.7902 Boylam: 32.7910

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Sıhhiye Cad. No: 11 Kat: 11  
06100 Beştepe/Beştepe/Ankara  
Tic. Sic. No: 272980 Şirket Sic. No: 272980  
Mers: 08100012729800000000





NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler Mahallesi, Katip Çelebi Caddesi No: 1152/1  
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 270922 / Mersis No: 34010100000000000001  
Müşteri Hizmetleri: 0212 250 00 00

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL - İLÇE	: Ankara - Gölbaşı
MAHALLE - KÖY - MEVKİL	: Güzelyalı
CİLT - SAYFA NO	: 10 - 944
ADA - PARSEL	: 1152 / 1
YÜZÖLÇÜM	: 8.125,00 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 80365
MALİK - HİSSE	: VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış - 29.01.2021 - 31128

### 3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü webtapu portalı üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmazın taşınmaz üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

#### Bevan Hanesinde:

Kullanım Amacı: ÖZELLEŞTİRME NEDENİYLE( Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/1 Fıkrası Gereği Belirtme) (08.01.2020-608)

YÖNETİM MERKEZİ (Şablon: İmar Planına Göre Tescile Tabidir Belirtmesi)

### 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsel 29.01.2021 tarih, 3128 yevmiye ve 'Satış' işlemi ile 'VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ' adına tescil edilmiştir. Son üç yıllık dönemde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 1152 Ada 1 numaralı parselin 14.12.2006 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" alanında yer almakta olup Emsal: 0.30 Hmaks: 6,50m. olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.

#### İlgili Plan Notları;

Haymana yoluna cepheli konut parsellerinde ticaret kullanımının tercih edilmesi halinde;

- Minimum parsel büyüklüğünün 1.400 m<sup>2</sup> olması durumunda;
- Emsal:0.70
- Hmaks:1 Katta 4.50 m
- Hmaks:2 Katta 7.50 m Koşulları Geçerlidir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ordu Cad. No: 10 Kat: 10. Kat Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 274245 / Mers: 08100012742450000000  
Maliye Sic. No: 274245 / Vergi No: 3131000000000000

**3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için Gölbaşı Belediyesi İmar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

**3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vadedi, Kat Karşılıklı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

**3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış veya Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınmış Olmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu parsel üzerinde 1 adet konut nitelikli bina, 1 adet ofis nitelikli bina ve 4 adet depo nitelikli bina bulunmaktadır. Gölbaşı Belediyesinde yapılan araştırmalarda söz konusu yapılarla ilgili herhangi bir resmi evraka ulaşılmamıştır. Söz konusu yapılar, ekonomik ömrünü tamamlamış olup değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

**3.9 Değerlemeye Alınan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemeye Alınan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirilmiş Denetimler Hakkında Bilgi**

Rapor konusu parsel üzerinde yer alan yapılar yapı denetimine tabi değildir.

**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerler farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Değerleme taşınmazın mevcut durumu için yapılmış olup bilgi amaçlı müşteri tarafından parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan otel projesi hakkında da araştırma yapılmıştır. Parselin karayoluna cepheli olması sebebiyle ticari kullanımın bulunduğundan dolayı otel inşaatı yapılabilmektedir.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimliliği Sertifikası Hakkında Bilgi**

Rapor konusu parsel üzerinde yer alan yapılar enerji verimliliği kanununa tabi değildir.



#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler Ankara İl Hakkında

Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. 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. 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 il 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 ve çevresindeki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla 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. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip il olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.



İlin güney ve orta bölgelerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hakim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İlerdeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre

ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm,[59] yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ile 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

Ankara toprakları iki dağ kuşağı arasında sıkışmıştır. Faylara (kıvrık hatlara) rastlanır. Ankara il sınırları içindeki alanın %30'u 1. ve 2. derece deprem alanıdır. Son yüz yılda meydana gelen küçük şiddetli depremlerin çoğu Kuzey Anadolu Fay Hattı ve yakın çevresinde veya başkentün güneydoğusunda Tuz Gölü ve Kırşehir fayı çevresindedir. Ankara il sınırları içinde meydana gelen 1944 Bolu-Gerede depremi ve 1938 Kırşehir depremi şehirde hasara yol açmıştır. Ankara içinde meydana gelen en kuvvetli deprem, 6,1 büyüklüğündeki 2005 Balı depremidir.



Ankara, 2004 itibarıyla, İstanbul ve Kocaeli'den sonra çevreyi en fazla kirleten üçüncü ildir. Ankara'nın akarsuları ve bazı gölleri oldukça kirlidir. İlin akarsuları içinde en fazla kirlenmiş olanlar arasında Sakarya ve onu besleyen Ankara Çayı ve Kızılırmak sayılabilir. Buna rağmen, sularının arıtılmasından bu yana Kızılırmak Ankara şehrinin ihtiyacını kısmen karşılamaktadır. Gölbaşı'ndaki Mogan ve Eymir göllerinde kirlilik yüzünden toplu balık ölümleri olmuştur. Tuz Gölü'ndeki kirlilik de bölgenin ekolojisini etkilemektedir.



Gölbaşı ve çevresinin özellikle Tunç Devrinde yerleşim alanı olmaya başladığı, Hititler, Frigler, Persler, Romalılar, Bizanslılar, Anadolu Selçuklu ve Osmanlılar döneminde de bu özelliğini devam ettirdiği Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne Gölbaşı çevresinin çeşitli bölgelerinde yapılan kazı çalışmaları, inceleme ve araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır. Gölbaşı'nın ilçe olması ise çok eskilere dayanmaz. Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923

yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlandı. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlandı. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kuruldu. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Gölbaşı ilçe oldu. 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2872 sayılı Çevre Kanununun 9 uncu maddesine dayanılarak "Gölbaşı İlçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edildi. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alındı.

Bugün Gölbaşı İlçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 122.288 nüfusu ve 1300 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır.

Gölbaşı, Ankara il merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve İç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, Batısında Yenimahalle, Güneyinde Haymana ve Kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır.

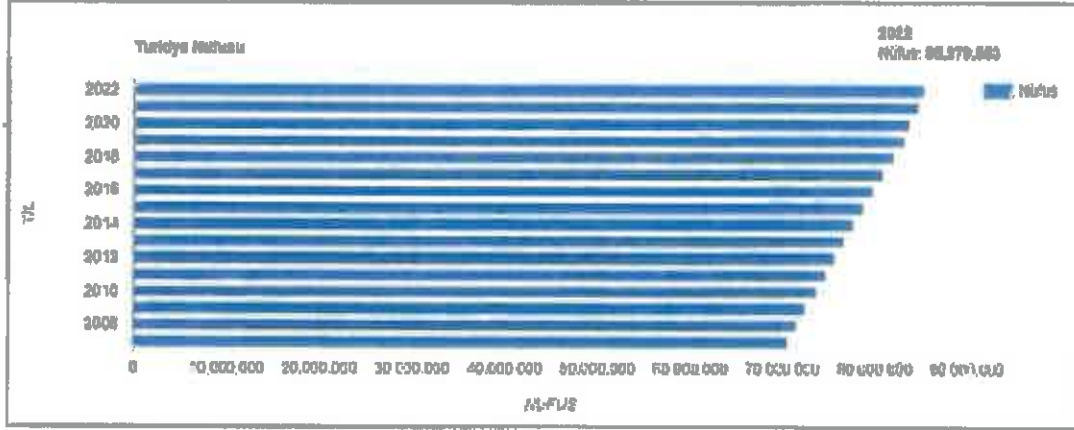
Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyonlar setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km<sup>2</sup> dir. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km<sup>2</sup>'lik alana sahip Eymir Gölüne ortalama 5 metrelik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır. Böylelikle Eymir Gölünün su girdisinin tamamına yakını Mogan Gölü tarafından sağlanmaktadır. Geniş bir havzadan drene olan yer altı ve yer üstü suları Mogan-Eymir göllerinden geçerek havzanın kuzeydoğu ucundan İmrahor Vadisine boşalır. Mogan gölünün su girdisi dözensiz rejimli yazları genelde kuruyan dereler vastasıyla olmaktadır.



#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Devanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### A Nüfus:

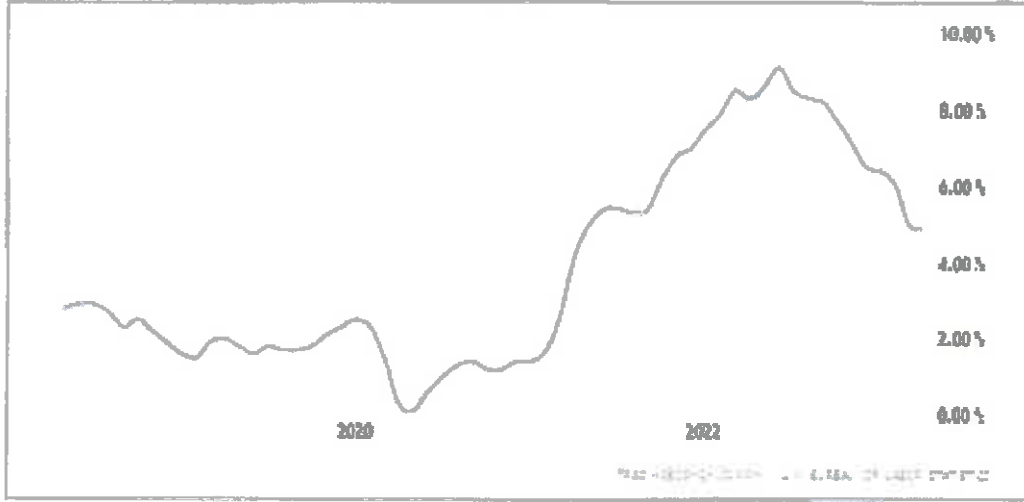


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

##### A TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

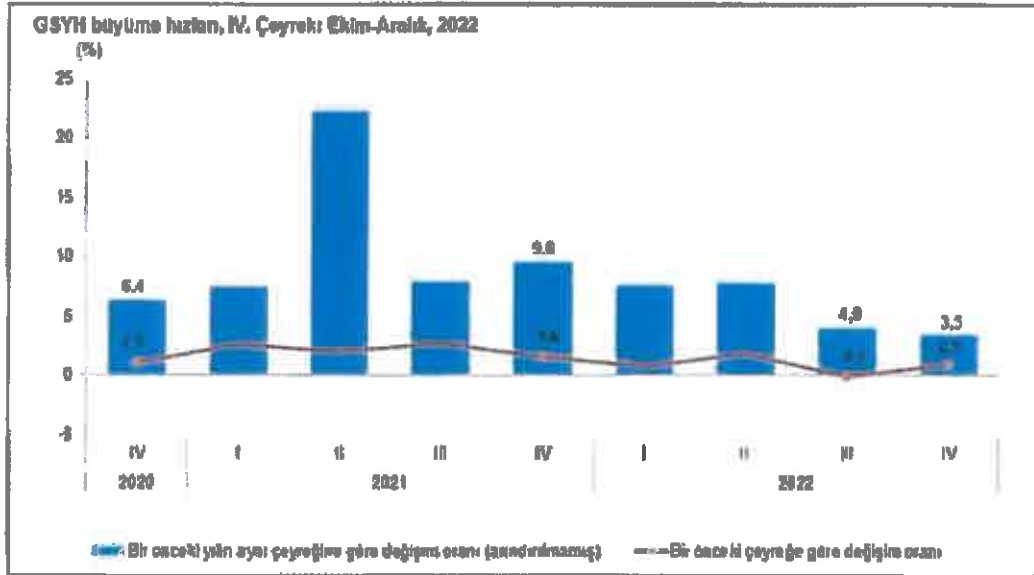


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,21, bir önceki yılın aynı ayına göre %43,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %67,20 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %13,82 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %66,62 ile sağlık oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %-1,47 ile konut oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,93 ile haberleşme oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,74, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,02 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,48 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)



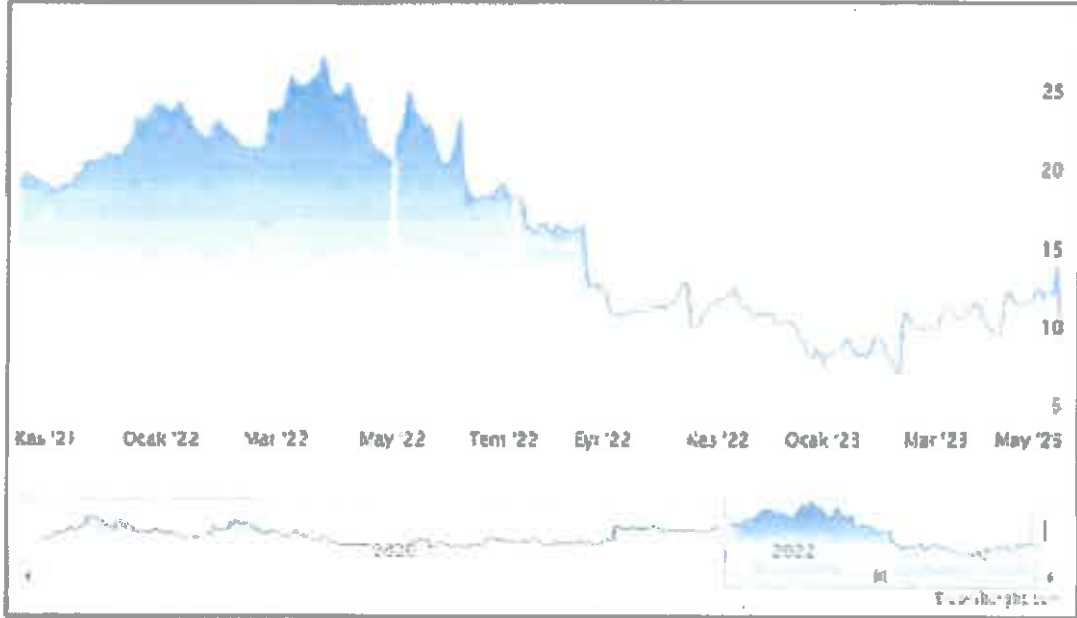
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukandaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibarı ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibarıyla %5 seviyesine gelmiştir.

#### A GSYİH/Büyüme Endeksleri:

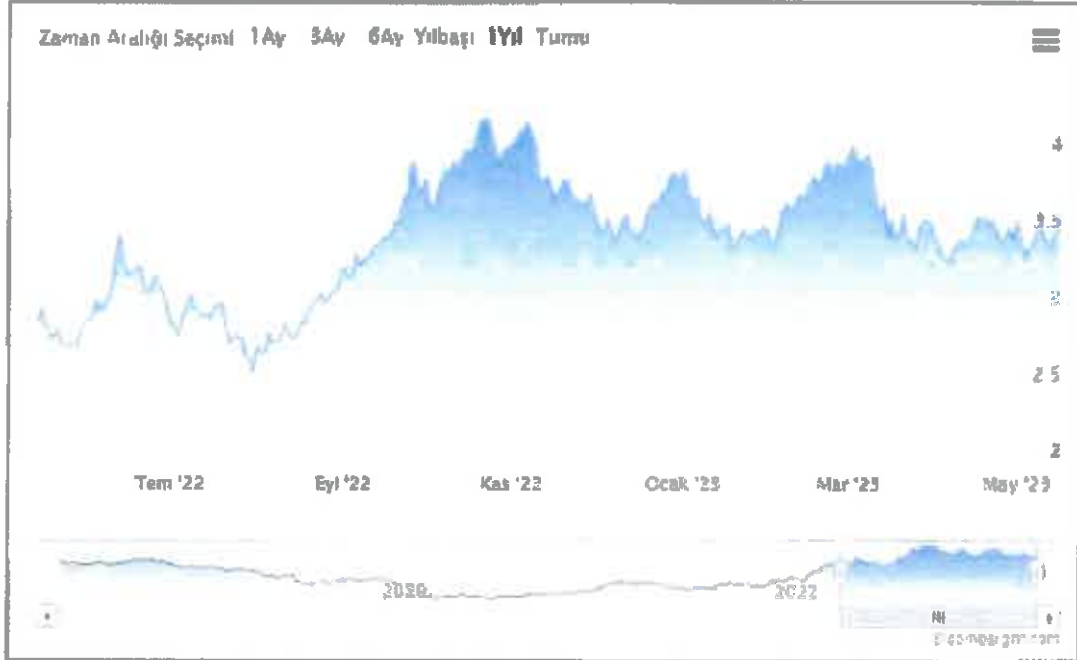


GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYİH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyar olarak gerçekleşti. (TÜİK)

### A TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvil Değişimi



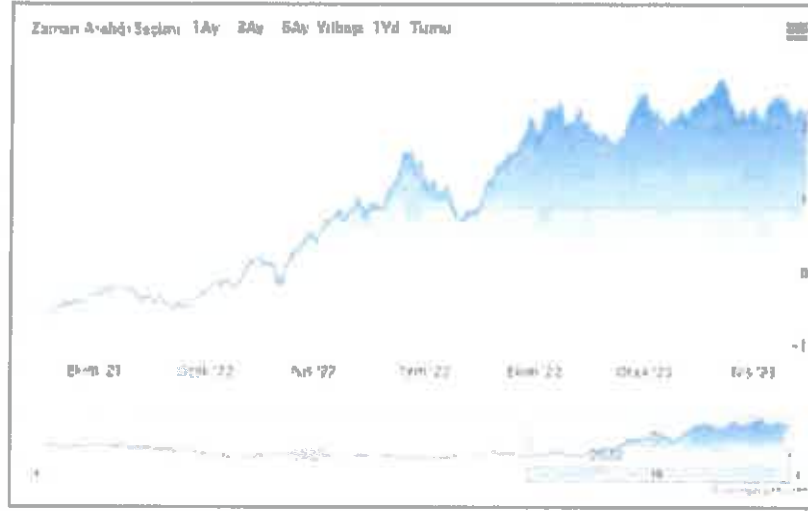
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

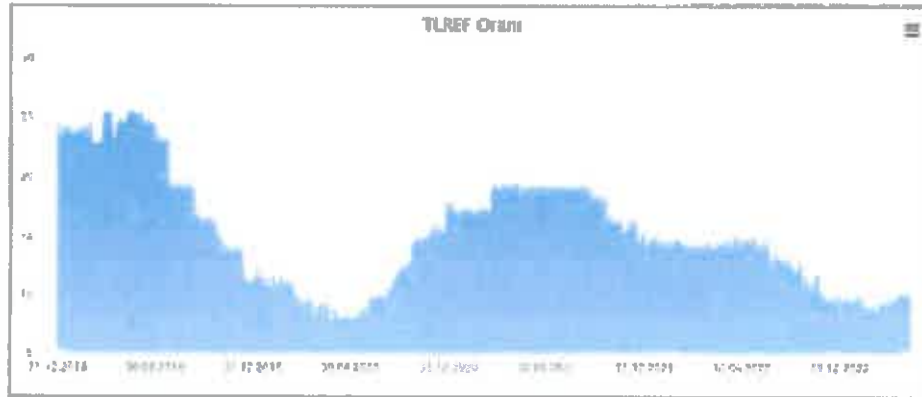
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 270900 / Şirket Sic. No: 270900 / Mersis No: 34010002709000100000000000  
www.netkurumsal.com



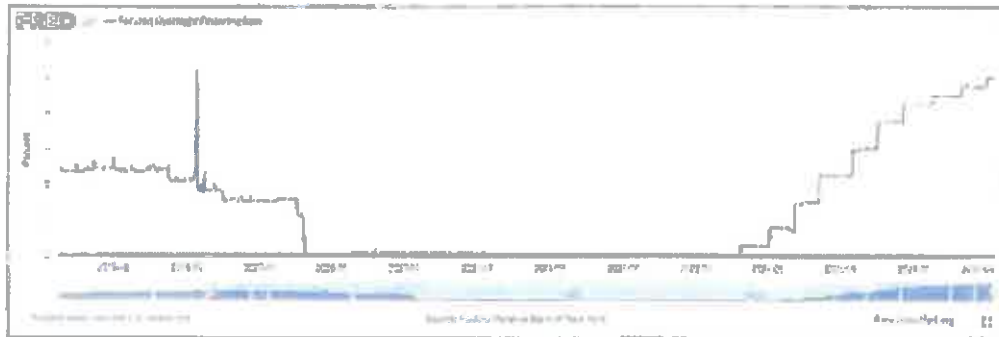


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi:

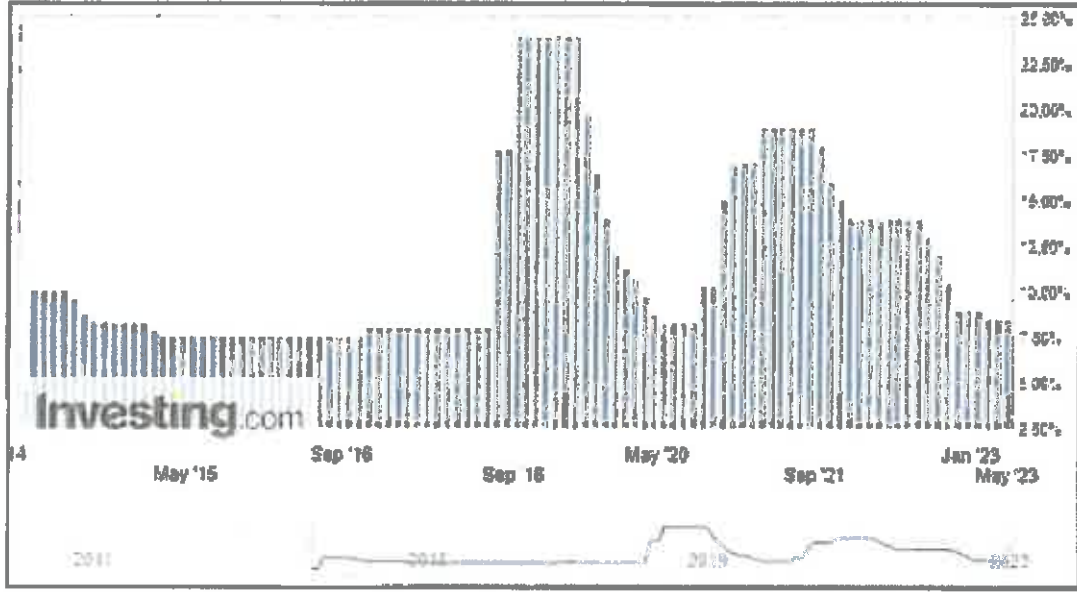


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.

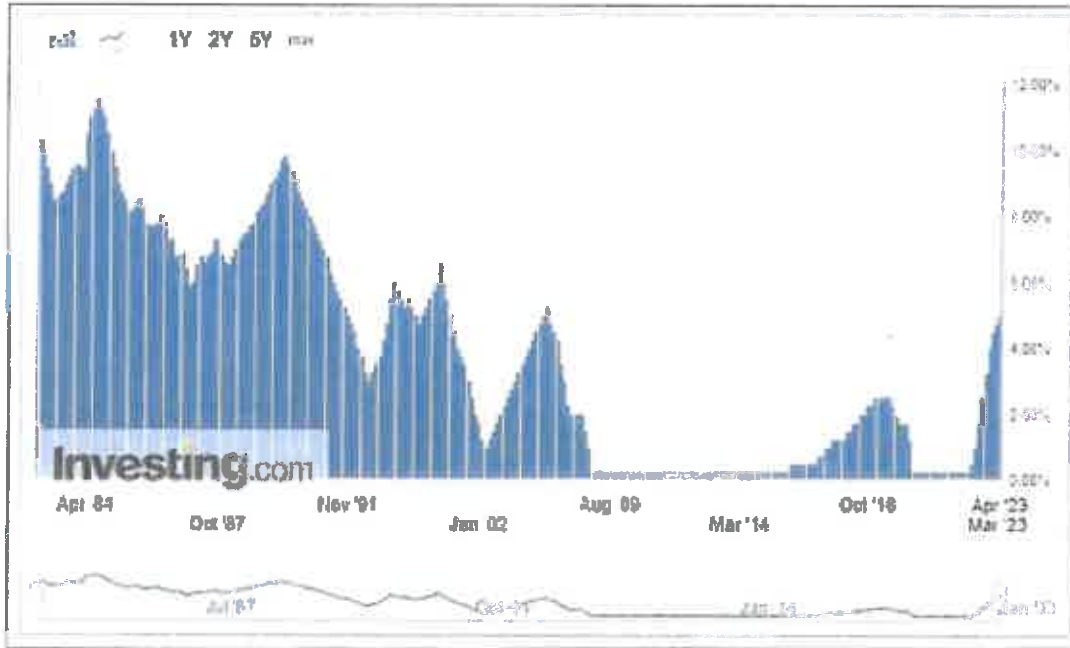


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibarıyla %5,05 seviyesine yükselmiştir.

### A TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



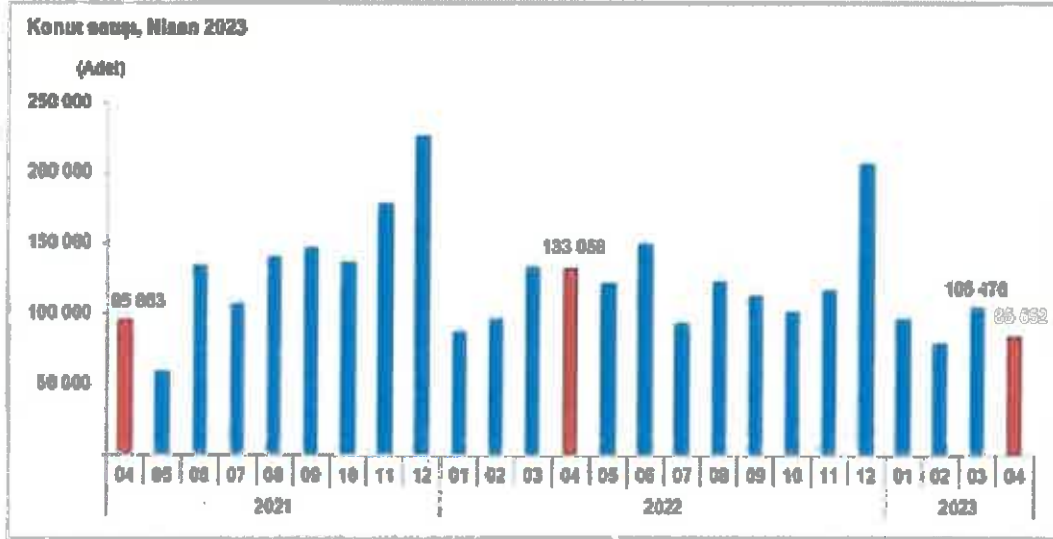
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla 20,00% seviyesine ulaşmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile 8,50% seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar 19,00% seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibarı ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibarıyla %8,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibarıyla 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibarıyla kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibarıyla tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibarı ile 5,25% seviyesindedir.

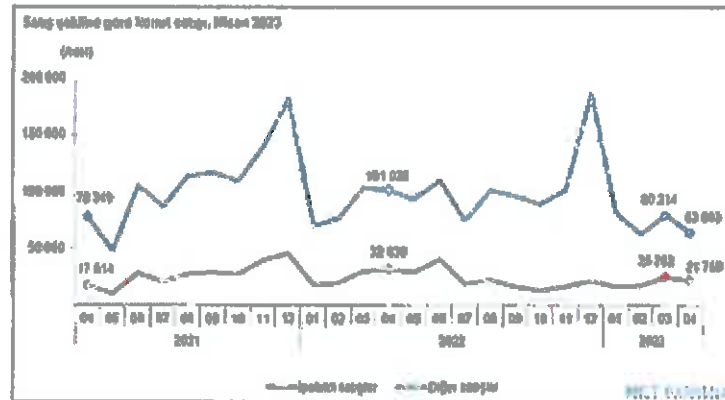
### A Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

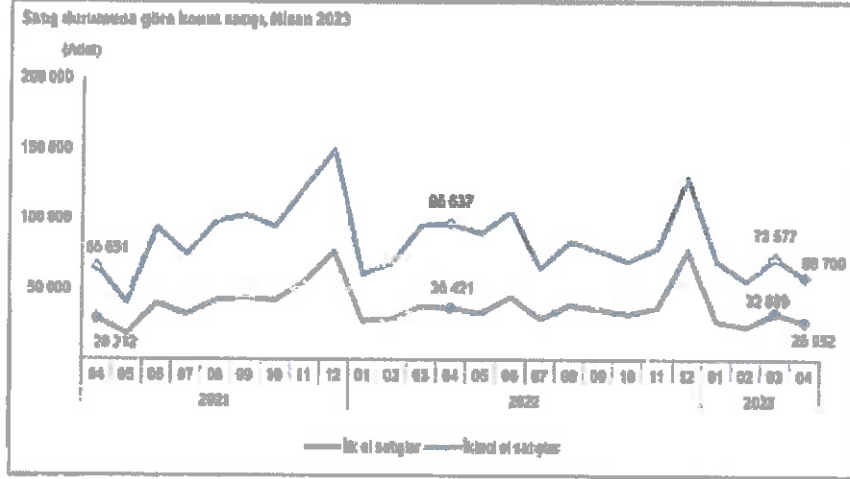


	Nisan		Değişim (%)	Ocak - Nisan		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
Satış yerlerine göre toplam satış	85.652	133.058	-35,6	309.867	483.921	-36,4
İpotekli satış	21.769	32.630	-32,9	80.591	109.372	-26,4
Diğer satış	63.883	100.428	-36,8	229.276	374.549	-39,0
Satış durumuna göre toplam satış	85.652	133.058	-35,6	309.867	483.921	-36,4
İlk el satış	29.882	38.421	-22,2	109.889	130.868	-15,3
İkinci el satış	55.770	94.637	-40,5	200.000	353.053	-43,3

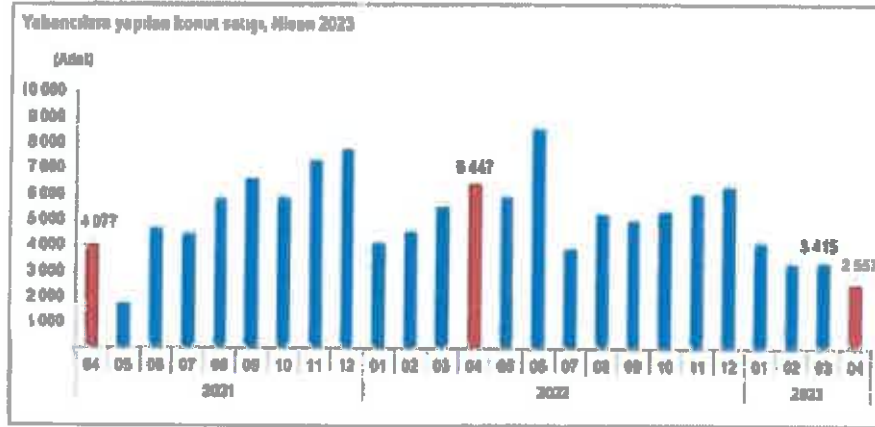
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TUIK)



Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TUIK)



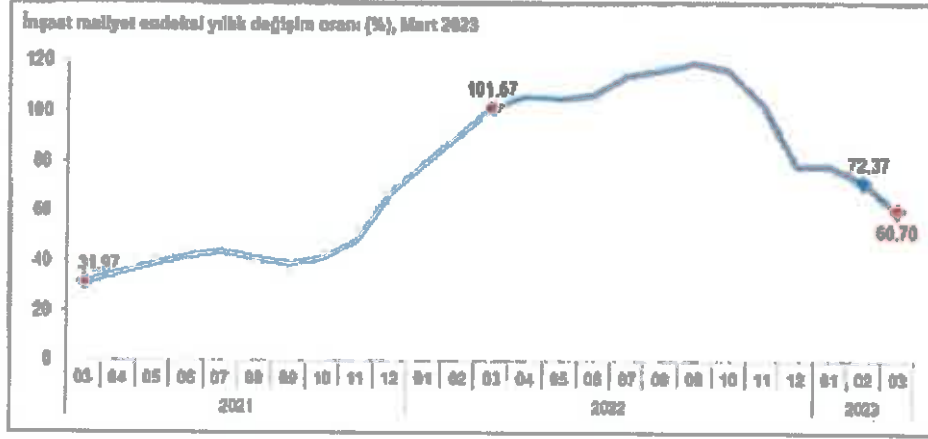
Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m<sup>2</sup>'i ken; bunun 25,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUIK)



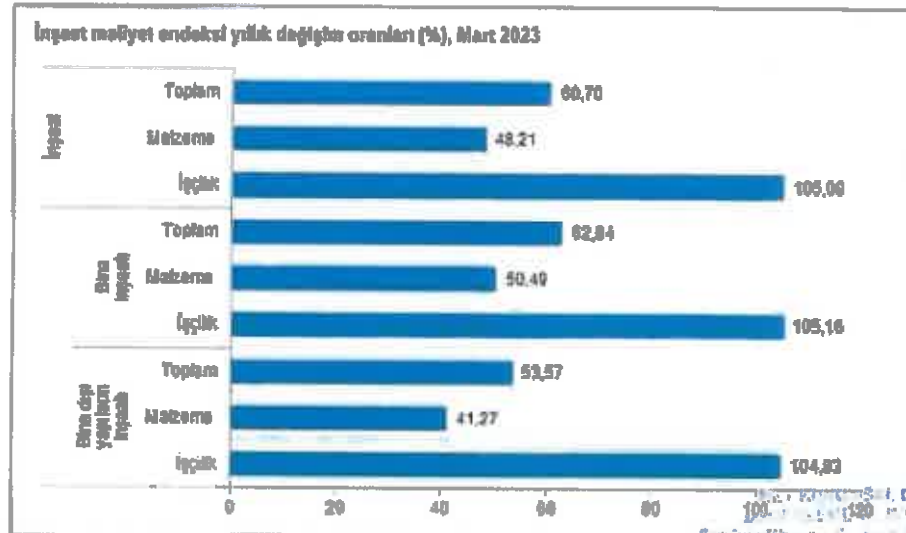
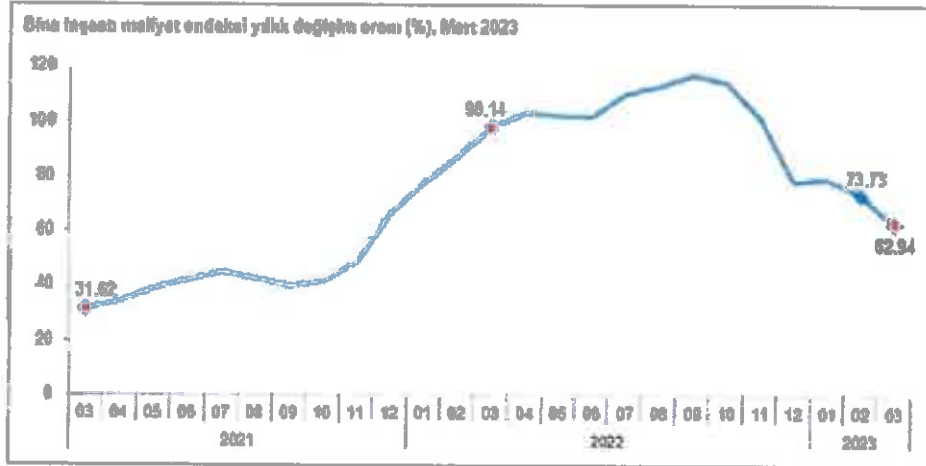




**İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TUIK)**



**Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TUIK)**



#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnsanî Özellikleri**

##### **A Ana Gayrimenkul Özellikleri:**

Konu taşınmaz; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Güzelyak Mahallesi, 1152 ada 1 parsel numaralı Arsa'dır. Taşınmaz, geometrik olarak yamuk şekle sahip, topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel etrafı çevrilidir. Parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın; Haymana Bulvarı'na yaklaşık 45m. cephesi ve komşu parsellere yaklaşık 175 m. derinliği bulunmaktadır. Mevcut yapılaşma şartlarına göre 2.437,50 m<sup>2</sup> emsal alanına sahip proje geliştirilebilmektedir.

Mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde 1 adet ofis, 1 adet konut nitelikli, 4 adet depo nitelikli betonarme yapı bulunmaktadır.

Söz konusu yapılardan ofis binası, parsel girildiğinde ilk binadır. Betonarme şekilde 2 katlı olarak inşa edilmiştir. Yapının iç mekanı oda, salon, wc, mutfak vb. şekilde bölümlendirilmiştir. İç mekanda zeminler seramik kaplama, duvarlar alçı sıvalıdır. İç kapılar ahşap doğrama, pencereler pvc doğramadır. Söz konusu yapı yaklaşık 450 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

Mesken olarak kullanılan bina betonarme şekilde 2 katlı olarak inşa edilmiştir. Yapı dış cephesi klasik sıva üzeri dış cephe boyalıdır. İç mekanda zeminler seramik kaplamalıdır. Söz konusu yapı yaklaşık 270m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

Depo yapıları betonarme şekilde inşa edilmiştir. 4 adet depo yapısı toplamda yaklaşık 2.020 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

Parsel üzerindeki yapıların oldukça eski olduğu ve ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür.

#### **4.5 Varlık, Mevcut Yapıya veya İnsanî Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış ofis, mesken ve depo nitelikli yapılar bulunmaktadır. Söz konusu yapılar ile ilgili yapılan incelemelerde herhangi bir resmi evrakın bulunmadığı, dolayısıyla yapı kullanım izninin bulunmadığı ve kat mülkiyetinin tesis edilmediği öğrenilmiştir.

#### **4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış ofis, mesken ve depo nitelikli yapılar bulunmaktadır. Söz konusu yapılar ile ilgili yapılan incelemelerde herhangi bir resmi evrakın bulunmadığı, dolayısıyla yapı kullanım izninin bulunmadığı ve kat mülkiyetinin tesis edilmediği öğrenilmiştir.

#### **4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaca Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaca Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış ofis, mesken ve depo nitelikli yapılar bulunmaktadır. Yapılardan mesken binası ve depo yapıları kullanımdadır.

NET KURUMSAL DEĞERLEME  
ULUSLARARASI MÜHÜRLEME VE DEĞERLEME  
Kuruluş Yılı: 2008  
Ticaret Sicil No: 274842  
Mersis No: 080100027484200001  
Mühürleme ve Değerleme Hizmetleri  
Mühürleme ve Değerleme Hizmetleri

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,



(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir*. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelini yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut varlıklara ve pazara ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içerdiği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirme kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

## 5.1 Pazar Yaklaşımı

### A Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı* ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### A Fiyat Bileisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

**Emsal 1 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0.30 Konut Alanı imarlı, 3.000m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa, 24.600.000-TL bedel ile satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz bulvar cepheli olup konum ve imar durumu bakımından avantajlıdır. İlgilisi: 0532 449 06 51

**Emsal 2 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0.30 Konut Alanı imarlı, 700m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa, 8.500.000-TL bedel ile satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz bulvar cepheli olup konum ve imar durumu bakımından avantajlıdır. İlgilisi: 0532 744 16 73

**Emsal 3 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0.30 Konut Alanı imarlı, 700m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa, 5.250.000-TL bedel ile satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz bulvar cepheli olup konum ve imar durumu bakımından avantajlıdır. İlgilisi: 0534 273 87 71

**Emsal 4 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0.30 Konut Alanı imarlı, 6.000m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa, 45.000.000-TL bedel ile satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz bulvar cepheli olup konum ve imar durumu bakımından avantajlıdır. İlgilisi: 0532 695 55 74

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK ARSA							
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	3.000,00m <sup>2</sup>		700,00m <sup>2</sup>		700,00m <sup>2</sup>		6.000,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	24.600.000 TL		7.250.000 TL		6.500.000 TL		45.000.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	8.200 TL		10.357 TL		12.143 TL		7.500 TL	
Pazarlık	5%	-	10%	-	10%	-	5%	-
Konum şerhifesi	60%	+	50%	+	35%	+	60%	+
Yüzölçüm ve Diğer Şerhife	10%	-	20%	-	10%	-	0%	-
İmar Durumu Şerhifesi	50%	+	50%	+	50%	+	50%	+
İndirgenmiş birim fiyat	15.990 TL		17.407 TL		20.036 TL		18.376 TL	
Ortalama Birim fiyat	17.252TL/m <sup>2</sup>							

**A Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıktırılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



**A Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede E:0,30 Konut imarlı parsellerin konum, yüzölçümü vb. diğer özelliklerine göre birim fiyatı 6.500-9.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir. Değerlemeye konu taşınmaz Haymana Bulvarı'na cepheli olup konum ve imar durumu bakımından emsallere göre avantajlıdır. Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da (ticari kullanıma imkan vermesi) göz önünde bulundurulduğunda arsa birim m<sup>2</sup> değerinin 15.000-TL ile 18.000-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

**A Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç**

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
8.125,00 m <sup>2</sup>	X	17.230,77 TL/m <sup>2</sup>	=	140.000.000,00-TL

Rapora konu 1152 ada 1 parsel için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan piyasa değeri 140.000.000,00-TL olarak takdir edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### A Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerler belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu

varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerler eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerler varlığın aynıının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### A Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emesal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın arsa değerine Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılmıştır.

### A Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu parsel üzerinde yer alan yapıların ekonomik ömrünü tamamladığına kanaat getirilmiş ve değerlemede dikkate alınmamıştır.

### A Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu parsel üzerinde yer alan yapıların ekonomik ömrünü tamamladığına kanaat getirilmiş ve değerlemede dikkate alınmamıştır. Bu nedenle değerlendirme aşamasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

## 5.3 Gelir Yaklaşımı

### A Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerler, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının görüşüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirlerin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, aktif pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.



### → İndirgenmiş Nakit Akışları (INA) Yöntemi:

INA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (İndirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, INA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsili eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. INA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### → Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem geliri uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan bekenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birtimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumdaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

### A Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynak ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

### A İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı\* + Risk Primi\*\*

\* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %20 civarındadır.



## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amacı İzlenen Metodların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın niteliğinin arsa olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç esas alınarak belirlenmiştir. Rapora konu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömrünü tamamladığından ve tapuda bu yapılara ilişkin herhangi bir bilgi bulunmadığından değerlemeye dahil edilmemiştir. Taşınmaz mevcut durumu Kibari ile gelir getirici bir nitelikte değildir.

### 6.2 Aşgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri Değerleme çalışması için gerekli tüm aşgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

### 6.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla da herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### 6.4 Varlık, Gayrimenkul Üzerindeki Takvifat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamakta olup taşınmaz üzerinde yer alan takvifatlar herhangi bir kısıtlılık oluşturmamaktadır.

### 6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takvifat Bulunması Durumları Haric, Devredilebilirliği Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### 6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Gecmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

### 6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilirliğine İlişkin Olarak Bu Hakları Dokuyan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Haric Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

### 6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikri Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği/portföye dahil edilme niteliği ile fikri kullanım şeklinin birbirine uyumlu olmadığı görülmekle birlikte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin (GYO Tebliği);

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

- 22. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföyelerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin testis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa an olan otel, ..





## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi ve Güzelyalı Mahallesi, 1152 Ada 1 numaralı parselde bulunan "ARSA" nitelikli taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezli ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulularak yapılmıştır.

### 7.2 Nihal Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge, mevcut durumu ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı Analizine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 140.000.000,00-TL ve Yazıyla; (Yüz Kırk Milyon Türk Lirası)

**KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 151.200.000-TL dir.**

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihal değer, **KDV Harcı** değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihal değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 21.1465 TL 'dir.

Mehmet Akbalık Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatiniz ve ilginiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargınız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(ları) mesleki eğitim şartlarına hâlâ bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(ları), gayrimenkulün yer ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgili ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takydat Belgeleri,

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

NET KURUMSAL DEĞERLEME  
MÜHÜR  
Etilim ve Danışmanlık A.Ş.  
Sakarya Bulvarı No: 10 Kat: 10. Kat  
Etilim ve Danışmanlık A.Ş.  
Mühür ve Danışmanlık A.Ş.  
Mühür ve Danışmanlık A.Ş.

**Tapu Kaydı ve Ravçe Bedeli**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-01-2020-13:49



**Kayıd Oluşturan: EMRE FIRAT ( VERA KONSEPT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**Tapu Kaydı: (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)**

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Tapınmaz	Ada/Parcel:	1152/1
Tapınmaz Kimlik No:	90865	AT Yüzölçümü(m2):	8125.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖZBAŞI	Beğenmez Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	GÖZBAŞI(ANKARA)	Beğenmez Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖZELYALI Mah.	Beğenmez Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevdi:	-	Blot/Kat/Güç/BBNo:	
Güç/Sayfa No:	10/344	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	ARSA

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/Şİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih-Yerine	Tarifi Sebabi-Tarih-Yerine
Beyan	YÖNETİM MERKEZİ( Şablon: İmar Planına Göre Tesvile Tabidir Belirtilmesi)			
Beyan	Kullanım Amacı: ÖZELLEŞTİRME NEDENİYLE( Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/1 Fikrini Gereği Belirtilmesi)		GÖZBAŞI(ANKARA) -08-01-2020 14:58 -608	

1 / 2

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(-Hisse) Sıra No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Motrekare	Toplam Motrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yerine	Tarifi Sebabi-Tarih-Yerine
508605134	(SN:8174206) VERA GRUP MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8125.00	8125.00	Satış 29-01-2021 3128	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 60m1d626m0P kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

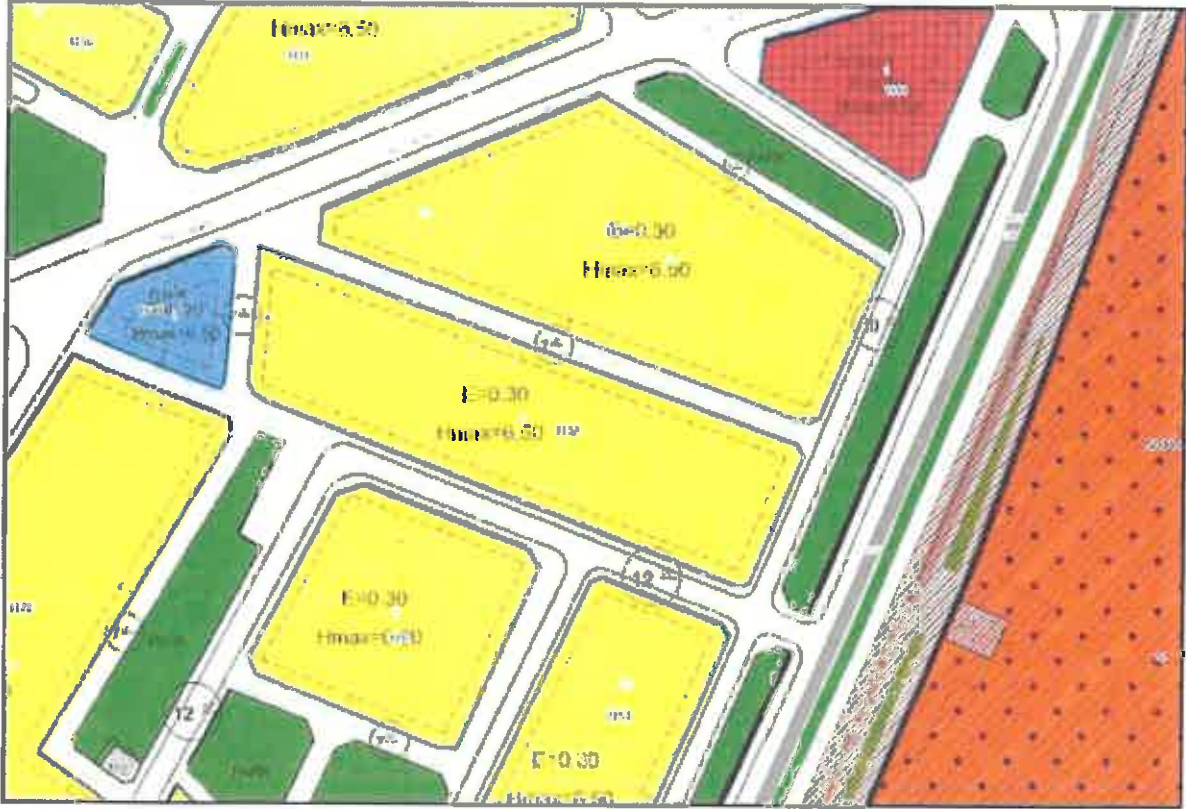


VERA KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
MÜHÜR  
ANKARA  
08-01-2020 14:58  
3128





İmar Cepi ve CBS Kroki



DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emekçi Sokak Kat: 3/3 Şişli / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 272306 / Mersis: 340101027230600001  
Tic. Sic. No: 272306 / Mersis: 340101027230600001  
Tic. Sic. No: 272306 / Mersis: 340101027230600001

#### 4.2. TİCARET ALANLARI

TİCARET ALANLARINDA OTO TAMİRHANESİ, MARANGOZ, MERMER VE TAŞ ATÖLYESİ, ARDIYE VB ATEŞLİ VE GÜRÜLTÜLÜ TESİSLER YER ALAMAZ. TİCARET ALANLARINDA ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

HAYMANA YOLUNA CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE TİCARET KULLANIMININ TERCİH EDİLMESİ HALİNDE;

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 700 M2 OLMASI DURUMUNDA;
  - EMSAL:0.50
  - HMAX:7.50 M KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 1400 M2 OLMASI DURUMUNDA;
  - EMSAL:0.70
  - HMAX:1 KATTA 4.50 M
  - HMAX:2 KATTA 7.50 M KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

#### Taşınmazdan Görünümler







NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler Mahallesi, No: 10 Kat: 10/10 Beşiktaş / İstanbul  
Ticaret Sicil No: 271197 / Mersis No: 34010100000001000000  
Bilgi İşlem No: 271197 / Vergi No: 34010100000001000000





NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler Mahallesi, Katip Çelebi Caddesi No: 10/1  
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
www.netkurumsal.com.tr  
Tic. Sic. No: 271100 / Mersis: 3401010271100000010000000000  
Müşteri Hizmetleri: +90 212 271 10 10





NET KURUMSAL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.  
Mühürsüz Sokak No: 1 Kat: 2. Kat  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 270917 / Şirket Sic. No: 270917 / Mersis: 340101027091700001  
E-posta: info@netkurumsal.com.tr











NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Gözcüskaya Sok. No: 25 Kat: 5  
11220 Beşiktaş/İstanbul  
www.netkurumsal.com.tr  
Tic. Sic. No: 274993 / Mersis No: 34010100000000000001  
Muhasebe No: 274993





Tarih: 02.08.2010 No: 216240

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun 06-7207 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca


**MEHMET AKBALIK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığına hak kazanmıştır.

Lisans HİMLİCİĞÜ  
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İmza Yetkili Yetkilisi  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI





Tarih: 02.08.2010 No: 216240

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

**Raif Gülkeleşan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığına hak kazanmıştır.

İmza Yetkili Yetkilisi  
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İmza Yetkili Yetkilisi  
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih: 04.08.2010 No: 401118

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İmza Yetkili Yetkilisi  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İmza Yetkili Yetkilisi  
BAŞKAN



NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
www.netkurumsal.com.tr  
Tic. Sic. No: 270811 Şişli - İstanbul / Türkiye  
Mecidiyeköy / Büyükdere Caddesi No: 111 Kat: 11  
0212 250 00 00

  
**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 22.01.2019 Belge No: 2019-01.1224

**Sayın Erendiz BALIKÇIOĞLU**  
(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401419 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen İMKB ve esnaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olarak için aranılan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
**Derek KARGI**  
Genel Sekreter

  
**Erenan AYDOĞDU**  
Başkan

  
**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 27.02.2019 Belge No: 2019-01.1068

**Sayın Raci Gökcehan SONER**  
(T.C. Kimlik No: 43933921066 - Lisans No: 404022 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen İMKB ve esnaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olarak için aranılan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
**Derek KARGI**  
Genel Sekreter

  
**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan

  
**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 22.01.2019 Belge No: 2019-01.2080

**Sayın Mehmet AKBALIK**  
(T.C. Kimlik No: 8082321449 - Lisans No: 211240 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen İMKB ve esnaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olarak için aranılan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
**Derek KARGI**  
Genel Sekreter

  
**Erenan AYDOĞDU**  
Başkan

MKS-3  
Emlak Yatırım Danışmanlığı A.Ş.  
Etiler Mahallesi, Beşiktaş İlçe, Kat: 5, No: 50/1, Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 278993 - Mersis: 34710021000000000000000000000000  
Tic. Sic. No: 278993 - Mersis: 34710021000000000000000000000000