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

ARGE 18.YIL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 31.10.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-24

ANKARA / ETİMESGUT

ENGIN TOKER

Bu belge ********** kimlik numarali ENGIN TOKER tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 01/11/2024 18:33

AHMET MERMERKAYA

Bu belge ********** kimlik numarali AHMET MERMERKAYA tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 04/11/2024 08:39

YILMAZ KÜRKCÜ

Bu belge ********** kimlik numarali YILMAZ KÜRKCÜ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 01/11/2024 18:34

Küçükbakkalköy Mh. Uman Sk. No:3
Ataşehir / İSTANBUL
T. 90 216 469 28 68 (Pbx)
F. 90 216 574 50 47

www.argedegerleme.com.tr
info@argedegerleme.com.tr

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

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1. İçindekiler ... 3
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri ... 5
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi ... 8
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi ... 8
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 8
2.4. İşin Kapsamı ... 8
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 10
3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ... 10
3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı ... 11
3.4. Tapu Kayıtları ... 12
3.5. Takyidat Bilgileri ... 13
3.6. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler ... 14
3.7. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 17
3.8. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi ... 17
3.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 17
3.10. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama ... 18
3.11. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ... 18
3.12. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgeleinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 18
3.13. Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Deetimler Hakkında Bilgi ... 18
3.14. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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 İlişkinAçıklama ... 18
3.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 18
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 20
4.1.1. Ankara İli ... 20
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı ... 20
4.1.3. Etimesgut İlçesi ... 20
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 21
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 26
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler ... 26
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler ... 26
4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri ... 26
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 26
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 26

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi 26
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri 28
5.2. Maliyet Yöntemi 28
5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi 28
5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi 28
5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri 28
5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi 29
5.7. Satılık Arsa Emsalleri 29
5.7.1. Emsal Krokisi 30
5.8. Takdir Edilen Kira Değerleri 31
5.9. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .. 31
5.10. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri 31
5.11. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar 31
5.12. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi 31
5.13. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 31
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması 33
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 33
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 33
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 33
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 33
6.6. 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 33
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 33
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 36
7.2. Nihai Değer Takdiri 36
7.3. Beyan 37
7.4. Ekler 37

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	28.10.2024
Rapor Tarihi	31.10.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-24
Raporun Türü	2111/19023 hissesi Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 48750 ada 1 parsel ve tamamı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Erlerköyü Mahallesi, 48744 ada 5 parsel arsa nitelikli taşınmazların Satış Değeri
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552
	Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 01.10.2024 Sözleşme No: GYO_2024_06
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış 27.06.2024 tarih VAKIF GYO-2024-3 numaralı, 31.10.2023 tarih 2023_VAKIF_GYO_05 numaralı ve 06.12.2021 tarih 2021_VAKIF_GYO_07 nolu raporlar bulunmaktadır.

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

Taşınmazların 31.10.2024 Tarihli Özet Değerleri

Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
48750 / 1	**47.064.070,00**
	Kırk Yedi Milyon Altmış Dört Bin Yetmiş Türk Lirası
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	51.770.477,00
	Elli Bir Milyon Yedi Yüz Yetmiş Bin Dört Yüz Yetmiş Yedi Türk Lirası

VAKIF GYO 2111/19023 Hissesi

Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
48750 / 1	**5.222.745,00**
	Beş Milyon İki Yüz Yirmi İki Bin Yedi Yüz Kırk Beş Türk Lirası
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	5.745.020,00
	Beş Milyon Yedi Yüz Kırk Beş Bin Yirmi Türk Lirası

Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
48744 / 5	**5.935.275,00**
	Beş Milyon Dokuz Yüz Otuz Beş Bin İki Yüz Yetmiş Beş Türk Lirası
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	6.528.803,00
	Altı Milyon Beş Yüz Yirmi Sekiz Bin Sekiz Yüz Üç Türk Lirası

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

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye'de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)'nun 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi' hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu; 2111/19023 hissesi Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 48750 ada 1 parsel ve tamamı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Erlerköyü Mahallesi, 48744 ada 5 parsel arsa nitelikli taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

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

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli Etimesgut İlçesi, sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazların adresi; Fatih Sultan Mahallesi, 2704. Sokak, 48750 ada 1 parsel, Etimesgut/Ankara Fatih Sultan Mahallesi, 2375. Sokak, 48744 ada 5 parsel, Etimesgut/Ankara olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazlardan 48750 ada 1 parsel Dumlupınar Bulvarı cephe, 48744 ada 5 parsel Dumlupınar Bulvarına ~300m mesafede konumludur.

Taşınmazlara yakın konumda Başkent Üniversitesi, 75. Yıl Anadolu Lisesi, Mesa Plaza Avm, Gordion Alışveriş Merkezi, ~1km kuzeyinde Bağlıca Mahallei, ~Dumlupıbar Bulvarının güney cephesinde Çayyolu Mahallesi yer almaktadır.

Bölge genelinde Dumlupınar Bulvarının güney cephesinde yer alan Çayyolu mahallesinde 2-3 katlı dubleks ve 4-5 katlı apartman tipi yapılardan oluşmakta olup Dumlupınar Bulvarı hattı üzerinde yüksek katlı plazalar, AVM ve Ticari alanlar bulunmaktadır.

3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu 48744 ada 5 parsel Etimesgut İlçesi, Erlerköyü Mahallesi içerisinde yer alan 2399,00 m² alanlı arsadır. Biçimsiz çokgen forma sahip olan parsel hafif eğimli topografik yapıya sahiptir. Arsa batı yönünde 2705. Caddeye cephelidir. Sınırlarını belirleyici olarak çevresinde duvar, tel örgü bulunmamaktadır. Parsel üzerinden Enerji Nakil Hattı geçmekte olup ayrıca ortasında pilon yeri bulunmaktadır. Taşınmazın yaklaşık 100 mt. Doğusun da Enerji Nakil Hattı indirme noktası bulunmaktadır ve güncel olarak üzerinde herhangi yapılaşma mevcut değildir.

Değerleme konusu 48750 ada 1 parsel Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi içerisinde yer alan 19.023,00 m² alanlı arsadır. Biçimsiz çokgen forma sahip olan parsel hafif eğimli topografik yapıya sahiptir. Arsa kuzey yönünde 2704. Sokağa, doğu yönünde Dumlupınar Bulvarına, batı cephede Üniversite Caddesine cephelidir. Sınırlarını belirleyici olarak çevresinde duvar, tel örgü bulunmamaktadır. Parsel üzerinde ~2 m boyunda çam ağaçları olduğu gözlemlenmiştir. Parsel üzerinden Enerji Nakil Hattı geçmekte olup ayrıca ortasında pilon yeri bulunmaktadır. Taşınmazın yaklaşık 100 mt. Güney batısında Enerji Nakil Hattı indirme noktası bulunmaktadır ve güncel olarak üzerinde herhangi yapılaşma mevcut değildir.

3.4. Tapu Kayıtları

İli	ANKARA	**Blok No**	-
İlçesi	ETİMESGUT	**Bağımsız Bölüm No**	-
Mahallesi	ERLERKÖYÜ	**Bağımsız Bölümün Katı**	-
Köyü	-	**Bağımsız Bölümün Niteliği**	-
Sokağı	-	**Arsa Payı**	-
Mevki	-	**Cilt No**	25
Niteliği	ARSA	**Sahife No**	2418
Pafta No	-	**Edinme Tarihi**	18/10/2011
Ada	48744	**Edinme Yevmiye No**	32657
Parsel	5	**Zemin Tipi**	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	2.399,00 m²	**Taşınmaz ID**	54465457
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	**Hisse Pay**	1
		Hisse Payda	1

İli	ANKARA	**Blok No**	-
İlçesi	ETİMESGUT	**Bağımsız Bölüm No**	-
Mahallesi	ERLER	**Bağımsız Bölümün Katı**	-
Köyü	-	**Bağımsız Bölümün Niteliği**	-
Sokağı	-	**Arsa Payı**	-
Mevki	-	**Cilt No**	25
Niteliği	ARSA	**Sahife No**	2428
Pafta No	-	**Edinme Tarihi**	18/10/2011
Ada	48750	**Edinme Yevmiye No**	32657
Parsel	1	**Zemin Tipi**	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	19.023,00 m²	**Taşınmaz ID**	54465494
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	**Hisse Pay**	2111
		Hisse Payda	19023

48750 Ada 1 No.lu Parsele Ait Hisse Tablosu

Sıra	Malik	Hisse Pay	Hisse Payda	Hisseye Düşen Alan (m²)	Edinme Sebebi	Edinme Tarihi
1	**Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklık A.Ş.**	**2111**	**19023**	**2111**	**İmar (Tsm)**	**18.10.2011**
2	Ana Kadın Başa : Mustafa Kızı	190	19023	190	İmar (Tsm)	18.10.2011
3	Nebahat Koç : Mustafa Kızı	189	19023	189	İmar (Tsm)	18.10.2011
4	Rifat Vardar : Mahmut Ekrem Oğlu	776	19023	776	İmar (Tsm)	18.10.2011
5	Başkent Üniversitesi	603	19023	603	İmar (Tsm)	18.10.2011
6	Hacı Mehmet Koç : Mustafa Oğlu	332	19023	332	İmar (Tsm)	18.10.2011
7	Petrol Ticaret Limited Şirketi	30	19023	30	İmar (Tsm)	18.10.2011
8	Sebiha Öztürk : Süleyman Kızı	215	19023	215	İmar (Tsm)	18.10.2011
9	Niyazi Koç : Süleyman Oğlu	84	6341	252	İmar (Tsm)	18.10.2011
10	Sıdıka Taşkoparan : Süleyman Kızı	215	19023	215	İmar (Tsm)	18.10.2011
11	Hasan Kartal : İrfan Oğlu	47	19023	47	Satış	18.12.2012
12	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ)	9493	19023	9493	Kamulaştırma	4.03.2013
13	Sebahat Sezgek : Süleyman Kızı	72	6341	216	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede)	15.05.2018
14	Fırat Nuri Balkan : Murat Oğlu	775	38046	387,5	İntikal	3.01.2022
15	Naz Dicle Balkan Gürses : Murat Kızı	775	38046	387,5	İntikal	3.01.2022
16	Nurcan Erbakan : Ali Kızı	1193	6341	3579	Satış	12.05.2023

3.5. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili müşteri tarafından 04.10.2024, tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri, değerleme çalışmasında dikkate alınmıştır.

48744 Ada 5 No.lu Parsel:
Beyanlar Hanesinde:
-Diğer (Konusu: Etimesgut Belediyesinin 27/10/2021tarih 37476 sayılı yazıları ekinde Ankara 9. İdare Mahkemesinin 20/10/2021 tarih 2021/1960 Esas-2021/1832 Karar sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği iptal edilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (12.11.2021 tarih, 59680 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:
-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:
-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:
-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

48750 Ada 1 No.lu Parsel:
Beyanlar Hanesinde:
-NEBAHAT KOÇ İRTİFAK HAKKINA MUVFAKAT ETMİŞTİR.09/09/1999 TARİH YEV:3964 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
-Diğer (Konusu: Etimesgut Belediyesinin 27/10/2021tarih 37476 sayılı yazıları ekinde Ankara 9. İdare Mahkemesinin 20/10/2021 tarih 2021/1960 Esas-2021/1832 Karar sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği iptal edilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (12.11.2021 tarih, 59680 yevmiye)
-SEBİHA ÖZTÜRK, SIDIKA TAŞKOPARAN, NİYAZİ KOÇ, ATİYE KOÇ, SEBAHAT SEZGEK İRTİFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞLERDİR.30/12/2002 YEV:8615 (30.12.2002 tarih, 8615 yevmiye)
-SIDIKA TAŞKOPARAN,NİYAZİ KOÇ,SEBİHA ÖZTÜRK.SEBAHAT SEZGEK İRTİFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞTİR 30/12/2002 TARİH YEV:6815 (07.10.2002 tarih, 6815 yevmiye)
-YAŞAR SAKA ,HASAN COŞKUNOĞLU,İRTİFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞDİR.20/7/2001 TARİH YEV:3649 (20.07.2001 tarih, 3649 yevmiye)
-AKİYE KOÇ İRTİFAK HAKI MUVAFAKAT ETMİŞTİR 06/02/2001 TARİH YEV:558 (06.02.2001 tarih, 558 yevmiye)
-SAYILI KANUNUN 72.MD GÖRE KAMU TÜZEL KİŞİLİĞİNE SAHİP BAŞKENT ÜNİVERSİTESİNE AMACI DIŞINDA KULLANILMAMASI VE BAŞKA KİŞİ VE KURULUŞLARA SATILMAMASI KAYDIYLA ANKARA VİLAYETİ TARAFINDAN BAŞKENT ÜNİVERSİTESİNE SATILMIŞTIR 27/06/2000 TARİH YEV:3737 (27.06.2000 tarih, 3737 yevmiye)
-SELAHATTİN KOÇ, HACI MEHMET KOÇ İRTİFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞLERDİR.19/04/2000 YEV:2236 (19.04.2000 tarih, 2236 yevmiye)
-SELAHATTİN KOÇ HACI MEHMET KOÇ, İRTİFAK HAKI MUVAFAKAT ETMİŞTİR.19/04/2000 TARİH YEV:2236 (19.04.2000 tarih, 2236 yevmiye)
-SELFET KOÇ 09/09/1999 TARİH VE 3961 YEVMİYELİ İRTİFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞTİR.09/09/1999 TARİH YEV:3961 (09.09.1999 tarih, 3961 yevmiye)
-SELFET KOÇ 09/09/1999 TA. VE 3963 YEVMİYELİ İRTİFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞTİR.09/09/1999 YEV:3963 (09.09.1999 tarih, 3963 yevmiye)
-ÖNER CANER İRTİFAK HAKKI TESİSİNİNİ MUAFAKAT ETMİŞTİR.18/09/1986 TARİH YEV:3842 (18.09.1986 tarih, 3812 yevmiye)
-TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE6830 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

Şerhler Hanesinde:
-İ.TED.12/07/2001 TARİH YEV:3476 ANKARA 12 ASLI.HUK.MAH. 10/07/2001 TARİH VE 2001/455 SAYILI İLE ANAKADIN BAŞA HACI MEHMET KOÇ HİSSESİ (12.07.2001 tarih, 3476 yevmiye)
-İcrai Haciz : İstanbul 13. İcra Dairesi nin 27/02/2024 tarih 2024/5361 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 161877.20 TL bedel ile Alacaklı : Gürcan Otomotiv Pazarlama Petrol Ürünleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (27.02.2024 tarih, 9940 yevmiye)

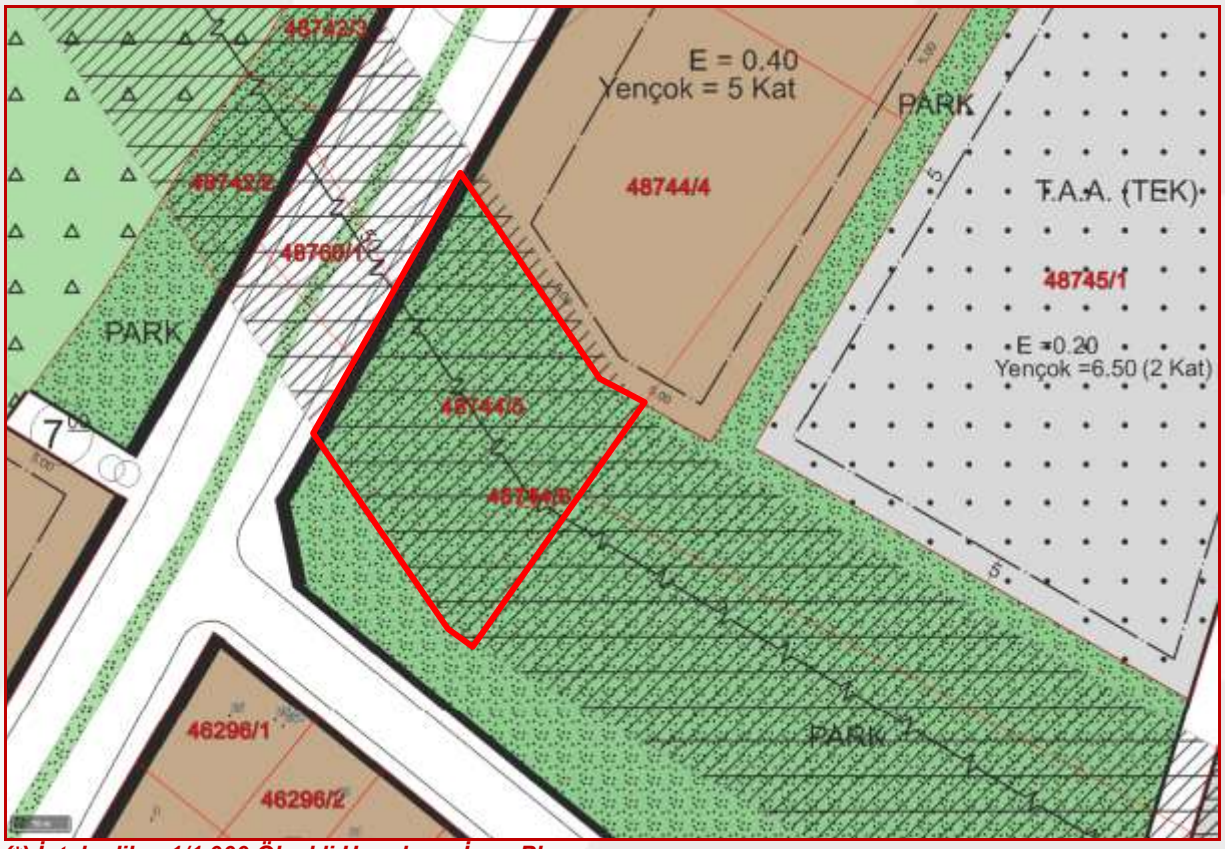
Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:
-M:HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 8544 M2 SAHA ÜZERİNDE AK.GÖLBAŞI ANK.11.ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLDİĞİNDEN TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜD. LEHİNE DAİMİ İRT. HAKKI (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
-M:TEAŞ GEN. MÜD. LEHİNE 8750 M2 LİK SAHADA İRİTFAK HAKKI (09.09.1999 tarih, 3961 yevmiye)
-M:TEAŞ GEN. MD. LEHİNE 4669 M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI (09.09.1999 tarih, 3963 yevmiye)
-T.E.K. GENEL MD. LEHİNE 426 M2 LİK SAHADA DAİMİ İRTİFAK HAKKI (18.02.1993 tarih, 783 yevmiye)
-M:TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 2337 M^2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI (23.01.1992 tarih, 270 yevmiye)
-M:HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE BRŞ ANKARA 11. AK. BALGAT ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLMEK ÜZERE DAİMİ İRTİFAK HAKKI (31.12.1985 tarih, 6049 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:
-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.6. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

T.C. Etimesgut Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazların arsa nitelikli olması nedeniyle dosyasına rastlanmamıştır.
Değerlemeye konu olan Ankara ili, Etimesgut İlçesi, Erlerköyü Mahallesi'nde 48744 ada 5 parsel ve Erler Mahallesi 48750 ada 1 parseldeki taşınmazlara ait imar durumu talep edilmiş olup cevaben 10.09.2024 tarih, E-49026196-000-182042 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;
Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 20/10/2021 tarih ve E:2021/1960, K:2021/1832 sayılı kararı ile söz konusu ada/parsellerin de içerisinde bulunduğu alana ilişkin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/10/2005 tarih ve 2671 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Etimesgut Belediye Meclisinin 11/08/2006 tarih ve 382 sayılı kararı ile uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/09/2006 tarih ve 2338 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve bu plana ait parselasyon planı iptal edilmiştir. Ancak söz konusu alana ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2023 tarih ve 913 ile 07.11.2023 tarih ve 1594 sayılı kararları ile onanmış olup, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kararları doğrultusunda hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmaları devam ettiği bilgisi alınmıştır.

(*) İptal edilen 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



(*) İptal edilen 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

HİZMETE ÖZEL
T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan Ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-49026196-000-182042 10/09/2024
Konu : 48750/1 ve 48744/5 parseller

VAKIF GYO
İnkılap Mah. Dr.Adnan Büyükdeniz Cad. No.7/A Kat.13-14
PK.34768 Ümraniye/İSTANBUL

İlgi : 03.09.2024 tarihli 2551 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda bahsedilen Fatih Sultan Mahallesi imarın 48750 ada 1 ve 48744 ada 5 sayılı parsellerin de içerisinde bulunduğu alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve bu plana ait 85170/1 nolu parselasyon planı Ankara 9.İdare Mahkemesinin 20.10.2021 tarih ve Esas No:2021/1960, Karar No:2021/1832 sayılı kararı ile iptal edildiğinden söz konusu ada -parsellerde Müdürlüğümüzce herhangi bir işlem tesis edilememektedir.

Ancak söz konusu alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2023 tarih ve 913 ile 07.11.2023 tarih ve 1594 sayılı kararları ile onanmış olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kararları doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmaları devam etmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Muzaffer SÜNGÜ
Plan Ve Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Adresi: https://bilimp.etimesgut.bel.tr/u/ngJndj Doğrulama Kodu: TYu1^pHeJFeg-0Gw5kK

Adres:30 Ağustos Şht. Hasan Öztürk Cad. Etimesgut Ankara
Telefon No: +903122441000
İnternet Adresi: https://www.etimesgut.bel.tr
KEP Adresi: etimesgutbelediyesi@hs01.kep.tr
Bilgi için: FİGEN AYDIN
MÜHENDİS

1/1

3.7. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ait Tapu Takyidatları, ilgili TKGM WEBTAPU müdürlüğünden TAKBİS belgesi üzerinden yapılmıştır. Taşınmazlar üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.8. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için, Etimesgut Tapu Müdürlüğü'nde son 3 yıllık dönemle ilgili kayıtları talep edilmiş olup bu bilgiler tarafımıza verilmemiştir. Alınan tapu kayıt belgelerine göre;
48744 ada 5 parsel sayılı taşınmaz için herhangi bir mülkiyet değişimi olmamış olup 48750 ada 1 parsel sayılı taşınmaz için FIRAT NURİ BALKAN ve NAZ DİCLE BALKAN 03.01.2022 tarihinde intikal yöntemi ile NURCAN ERBAKAN 12.03.2023 tarihinde satış yöntemi ile edindiği tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu olan Ankara ili, Etimesgut İlçesi, Erlerköyü Mahallesi'nde 48744 ada 5 parsel ve Erler Mahallesi 48750 ada 1 parseldeki taşınmazlara ait imar durumu T.C. Etimesgut Belediyesine 17/10/2023 tarihli dilekçe ile talep edilmiştir. Cevaben 17/10/2023 tarih, E-49026196-100-137312 Sayılı yazısında ve 04.10.2024 tarihinde edinilen TAKBİS belgelerinin beyanlar hanesinde belirtildiği üzere;

Değerlemeye konu olan Ankara ili, Etimesgut İlçesi, Erlerköyü Mahallesi'nde 48744 ada 5 parsel ve Erler Mahallesi 48750 ada 1 parseldeki taşınmazlara ait imar durumu talep edilmiş olup cevaben 10.09.2024 tarih, E-49026196-000-182042 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 20/10/2021 tarih ve E:2021/1960, K:2021/1832 sayılı kararı ile söz konusu ada/parsellerin de içerisinde bulunduğu alana ilişkin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/10/2005 tarih ve 2671 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Etimesgut Belediye Meclisinin 11/08/2006 tarih ve 382 sayılı kararı ile uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/09/2006 tarih ve 2338 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve bu plana ait parselasyon planı iptal edilmiştir. Ancak söz konusu alana ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2023 tarih ve 913 ile 07.11.2023 tarih ve 1594 sayılı kararları ile onanmış olup, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kararları doğrultusunda hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmaları devam ettiği bilgisi alınmıştır.

3.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan Ankara ili, Etimesgut İlçesi, Erlerköyü Mahallesi'nde 48744 ada 5 parsel ve Erler Mahallesi 48750 ada 1 parseldeki taşınmazlara ait imar durumu talep edilmiş olup cevaben 10.09.2024 tarih, E-49026196-000-182042 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 20/10/2021 tarih ve E:2021/1960, K:2021/1832 sayılı kararı ile söz konusu ada/parsellerin de içerisinde bulunduğu alana ilişkin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/10/2005 tarih ve 2671 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Etimesgut Belediye Meclisinin 11/08/2006 tarih ve 382 sayılı kararı ile uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/09/2006 tarih ve 2338 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve bu plana ait parselasyon planı iptal edilmiştir. Ancak söz konusu alana ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2023 tarih ve 913 ile 07.11.2023 tarih ve 1594 sayılı kararları ile onanmış olup, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kararları doğrultusunda hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmaları devam ettiği bilgisi alınmıştır.

3.10. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılmış herhangi bir sözleşme (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) bulunmamaktadır.

3.12. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde yasal belge gerektiren herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

3.13. Değerlemesi Yapılan Projeler İle 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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapı denetim gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.14. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Taşınmazların üzerinde herhangi bir unsur bulunmadığı için arsa nitelikli taşınmazların değerinin belirlenmesinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

3.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir unsur bulunmadığı için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. Ankara İli

Ankara ili 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. Yüz ölçümü 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 günümüzde 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 ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, 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. İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	5.803.482	2.860.361	2.943.121
2022	5.782.285	2.856.479	2.925.806
2021	5.747.325	2.843.409	2.903.916
2020	5.663.322	2.805.877	2.857.445
2019	5.639.076	2.793.850	2.845.226

4.1.3. Etimesgut İlçesi

Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüzölçümüne sahip Ankara metropolünün merkez ilçelerinden biridir. Batısında Sincan, kuzey ve doğusunda Yenimahalle, güneyinde Çankaya ilçeleri ile komşudur. Etimesgut, 20 Mayıs 1990 gün ve 20525 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan 3644 Sayılı kanunla Yenimahalle'den ayrılarak ilçe yapılmış, hemen ardından 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan Belediye Başkanlığı seçimi ile Belediye Teşkilatı kurulmuştur. Etimesgut'un sınırları 6360 sayılı yasayla Yenimahalle'den alınan Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Ballıkuyumcu, Fevziye ve Şehitali mahalleleriyle genişlemiştir. Bağlıca, Eryaman, Elvankent, Emirler, Güzelkent, Yapracık ve Elvan Mahallesi olarak adlandırılan toplu konut bölgelerinde modern şehircilik anlayışına uygun planlı bir yapılaşma söz konusudur.

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

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir.

ABD (FED) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, FED'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir.

Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır. Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür.

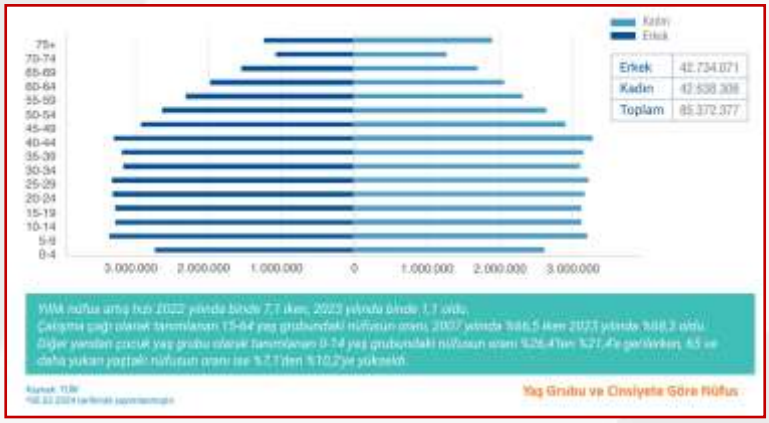
Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.684	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.276.307	307.952	1.118.593	13.110	4,50	23,49
2024*	8.822.248		285.572		5,70	30,89

GSYH 2024 yılı birinci çeyrek ilk tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 arttı.

Kaynak: TÜİK
*2024 yılı 1. çeyrek verisidir
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur.



2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir.

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

İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır.

İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir.

Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir.

Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir. Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır.

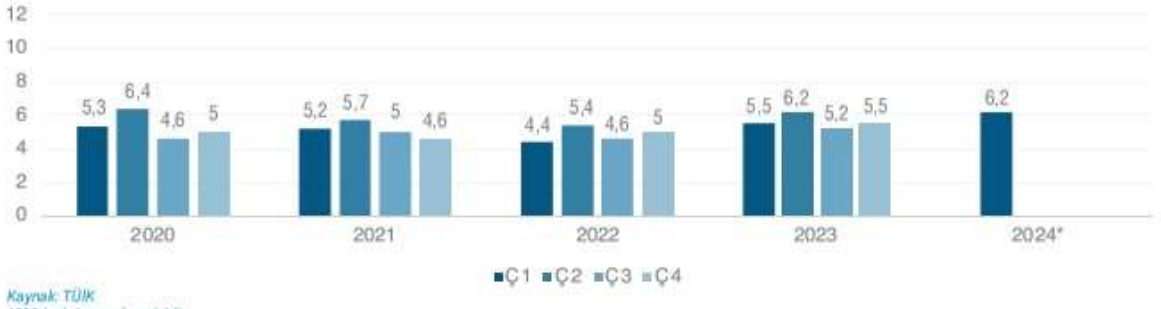
2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir.Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir.

Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır.

TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

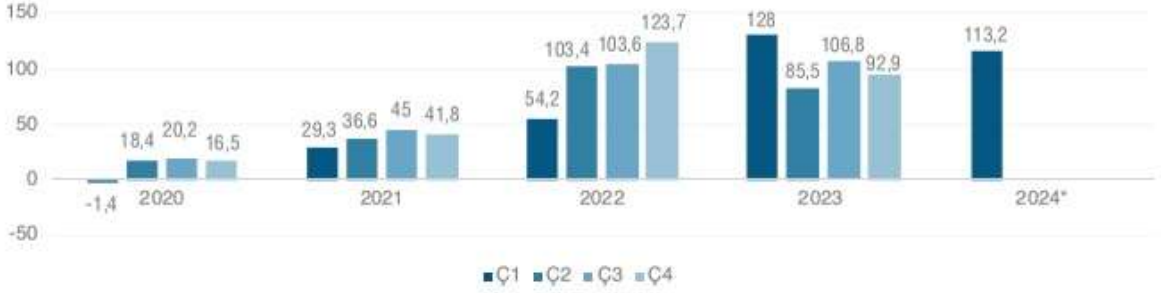
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK
*2024 yılı 1.çeyrek verisidir.
**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: TÜİK
*2024 yılı 1.çeyrek verisidir.
**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*

Kaynak: TÜİK
*2024 yılı 1.çeyrek verisidir.
**Çeyreklik Değişimleri göstermektedir.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

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

KONUT PİYASI GENEL DEĞERLENDİRME

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	**469.740**	**1.029.576**	**1.499.316**	**573.337**	**38,2**
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	**461.523**	**1.030.333**	**1.491.856**	**294.530**	**19,7**
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	**460.079**	**1.025.543**	**1.485.622**	**280.320**	**18,9**
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8
Ç4'23	110.945	214.907	325.852	16.864	5,2
2023 Toplam	**379.542**	**846.384**	**1.225.926**	**177.748**	**14,5**
Ç1'24	88.256	191.348	279.604	27.622	9,9

2024 yılı 1. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre İlk defa satılan konutlar %5,18 artarak 88 bin 256 adet oldu. İkinci el konut satışları da %2,99 azalarak 191 bin 348 adet olarak gerçekleşti.

2024 yılı 1. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,9 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti.

2024 1. çeyreğinde toplam 279 bin 604 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,28 oranında azalış olmuştur.

İpotekli satışlarda ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %45,65 düşüş yaşanmıştır.

Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

Yabancılara yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %49,01 düşüşle 12 bin 880 adet oldu.

Kaynak: TÜİK
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları

2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %4,56 artarak 34 bin 399 adet oldu. İkinci el konut satışları da %2,18 azalarak 70 bin 995 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Ana arterlere yakın konumda olması
- Ulaşım olanaklarının çeşitli olması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Nazım ve Uygulama İmar Planların iptal edilmiş olması
- 48750 ada 1 parselin hisseli olması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu 48744 ada 5 parsel Etimesgut İlçesi, Erlerköyü Mahallesi içerisinde yer alan 2399,00 m² alanlı arsadır. Amorf çokgen forma sahip olan parsel hafif eğimli topografik yapıya sahiptir. Arsa batı yönünde 2705. Caddeye cephelidir. Sınırlarını belirleyici olarak çevresinde duvar, tel örgü bulunmamaktadır. Parsel üzerinden Enerji Nakil Hattı geçmekte olup ayrıca ortasında pilon yeri bulunmaktadır. Taşınmazın yaklaşık 100 mt. Doğusun da Enerji Nakil Hattı indirme noktası bulunmaktadır ve güncel olarak üzerinde herhangi yapılaşma mevcut değildir.

Değerleme konusu 48750 ada 1 parsel Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi içerisinde yer alan 19.023,00 m² alanlı arsadır. Amorf çokgen forma sahip olan parsel hafif eğimli topografik yapıya sahiptir. Arsa kuzey yönünde 2704. Sokağa, doğu yönünde Dumlupınar Bulvarına, batı cephede Üniversite Caddesine cephelidir. Sınırlarını belirleyici olarak çevresinde duvar, tel örgü bulunmamaktadır. Parsel üzerinde ~2 m boyunda çam ağaçları olduğu gözlemlenmiştir. Parsel üzerinden Enerji Nakil Hattı geçmekte olup ayrıca ortasında pilon yeri bulunmaktadır. Taşınmazın yaklaşık 100 mt. Güney batısında Enerji Nakil Hattı indirme noktası bulunmaktadır ve güncel olarak üzerinde herhangi yapılaşma mevcut değildir.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir unsur bulunmadığı için alınmış herhangi bir ruhsat ve eki mimari proje bulunmamaktadır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir unsur bulunmadığı için alınmış herhangi bir ruhsat ve eki mimari proje bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir unsur bulunmayıp mahallen boş arsa vasfında olduğu için herhangi yapı kullanımı mevcut değildir.

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

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.2. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.
Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün 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.

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 tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan İşyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:
- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.5. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında konu taşınmazların değerine ulaşmak için; taşınmazların mevcut imar planlarındaki yapılaşma durumu göz önünde bulundurularak yalnızca Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

5.6. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olup yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış ve aşağıda gösterilmiştir.

5.7. Satılık Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	**Açıklama**	**İlgili Kişi/Kurum Telefon**	**Yüzölçümü (m²)**	**Satış Değeri (TL)**	**Satışa Esas Birim Değer (TL/m²)**
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede 47176 Ada 1 no.lu parselde konumlu "Spor Alanı" imarlı, arsa nitelikli taşınmazın 50,00 m²'lik hissesi emlak ofisi tarafından 125.000,00 ₺ bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (312) 512 89 50	50,00	125.000,00	2.500,00
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede 47299 Ada 1 no.lu parselde konumlu Sosyal-Kültürel Tesis Alanı" imarlı, arsa nitelikli taşınmazın 50,00 m²'lik hissesi emlak ofisi tarafından 135.000,00 ₺ bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 278 14 21	50,00	135.000,00	2.700,00
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede 49317 Ada 1 no.lu parselde konumlu "Sağlık Alanı" imarlı, arsa nitelikli taşınmazın 273,00 m²'lik hissesi emlak ofisi tarafından 650.000,00 ₺ bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 419 43 73	273,00	650.000,00	2.380,95
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede 49319 Ada 1 no.lu parselde konumlu "Üniversite Alanı" imarlı, arsa nitelikli taşınmazın 500,00 m²'lik hissesi emlak ofisi tarafından 1.750.000,00 ₺ bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (542) 301 65 81	500,00	1.750.000,00	3.500,00
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede 46731 Ada 1 no.lu parselde konumlu "Özel Spor Alanı" imarlı, arsa nitelikli taşınmazın 31,00 m²'lik hissesi emlak ofisi tarafından 125.000,00 ₺ bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (554) 125 27 90	31,00	125.000,00	4.032,26

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **2.380,95 TL/m² – 4.032,26 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

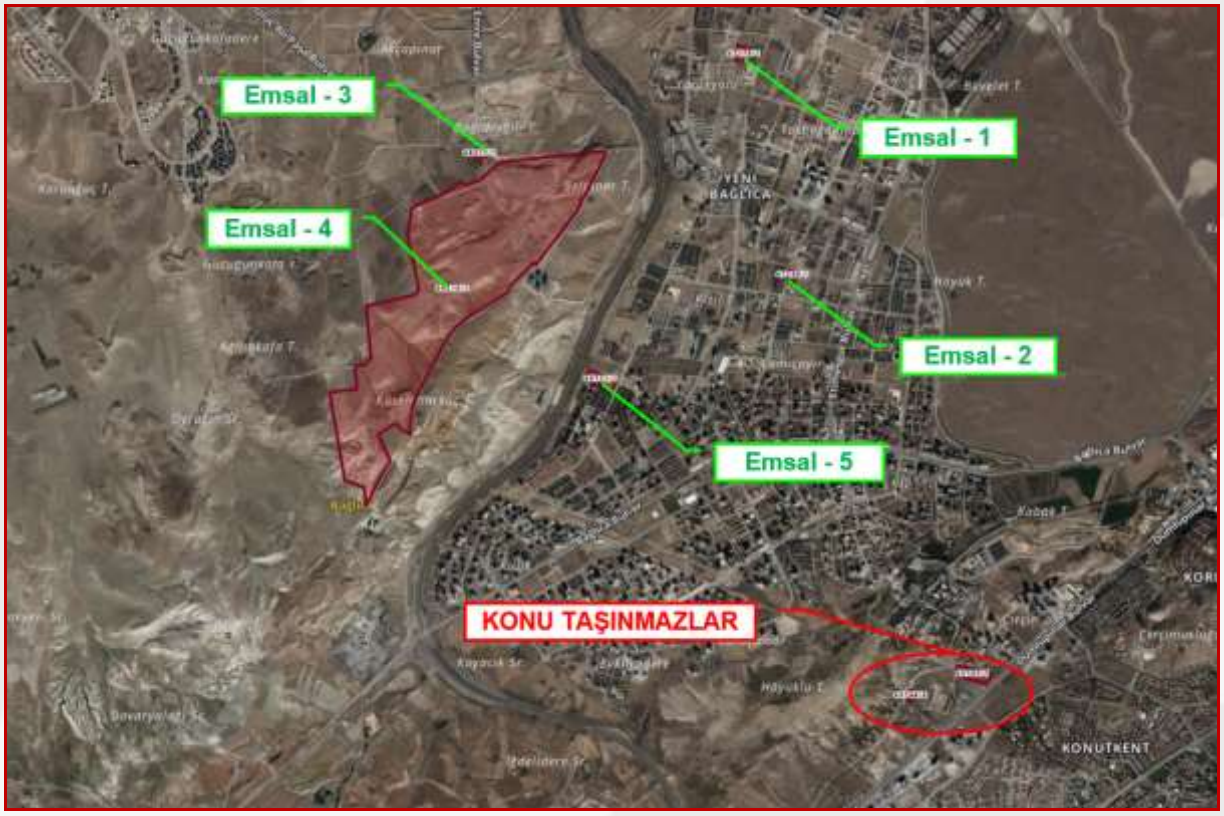
ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	**Örnek 1**	**Örnek 2**	**Örnek 3**	**Örnek 4**	**Örnek 5**
Yüzölçümü (m²)	50,00	50,00	273,00	500,00	31,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	125.000,00	135.000,00	650.000,00	1.750.000,00	125.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	2.500,00	2.700,00	2.380,95	3.500,00	4.032,26
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	-15%	-15%	-10%	-5%	-15%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	-5%	-5%	-5%	-20%	-20%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	10%	10%	20%	20%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	2.125,00	2.295,00	2.380,95	3.150,00	2.419,35
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)					**2.474,06**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazın arsa birim m² değeri **2.474,06 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı (m²)	Arsa Birim m² Değeri (TL)	Toplam Arsa Değeri (TL)	VAKIF GYO 2111/19023 Hisse Değeri (TL)
48750/1	**19.023,00**	**2.474,06**	**47.064.070,00**	**5.222.745,00**

Ada-Parsel	Arsa Alanı (m²)	Arsa Birim m² Değeri (TL)	Toplam Arsa Değeri (TL)
48744/5	**2.399,00**	**2.474,06**	**5.935.275,00**

5.7.1. Emsal Krokisi



5.8. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkuller mahallinde boş arsa vasfında olduğu için "Kira Değeri Tespiti" yapılmamıştır.

5.9. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu parseller mahallinde boş arsa vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.10. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerlemeye konu olan Ankara ili, Etimesgut İlçesi, Erlerköyü Mahallesi'nde 48744 ada 5 parsel ve Erler Mahallesi 48750 ada 1 parseldeki taşınmazlara ait imar durumu talep edilmiş olup cevaben 10.09.2024 tarih, E-49026196-000-182042 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;
Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 20/10/2021 tarih ve E:2021/1960, K:2021/1832 sayılı kararı ile söz konusu ada/parsellerin de içerisinde bulunduğu alana ilişkin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/10/2005 tarih ve 2671 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Etimesgut Belediye Meclisinin 11/08/2006 tarih ve 382 sayılı kararı ile uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/09/2006 tarih ve 2338 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve bu plana ait parselasyon planı iptal edilmiştir. Ancak söz konusu alana ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2023 tarih ve 913 ile 07.11.2023 tarih ve 1594 sayılı kararları ile onanmış olup, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kararları doğrultusunda hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmaları devam ettiği bilgisi alınmıştır.
İlgili belediyeden 9. İdare Mahkemesinin kararı talep edilmiş olup Mahkeme kararının verilemeyeceği bilgisi alınmıştır. Bu nedenle yapılaşma durumu belirsiz olan taşınmazlar proje geliştirme yapılmamıştır.

5.11. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazların yapılaşma durumu belirsiz olduğundan ve geliştirilmiş proje bulunmadığından herhangi bir sonuç elde edilmemiştir.

5.12. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.
Değerleme tarihi itibariyle tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.
Değerleme konusu taşınmazların yapılaşma durumu belirsiz olup yapılaşma hakları belirlenmesi durumunda en verimli ve en iyi kullanımında olacağı düşünülmektedir.

5.13. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfında olduğundan müşterek veya bölünmüş kısım analizi mevcut değildir.

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

BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİMESİ VE SONUÇ

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerleme çalışmasında Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma olması ve taşınmazların yapılaşma durumunun belirsiz olması nedeni ile "Maliyet Yöntemi" veya "Gelir Yöntemi" kullanılamamıştır.

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfında olduğundan alınmış herhangi bir izin veya belge mevcut değildir.

6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar gayrimenkullerin değerini veya devrini olumsuz olarak etkilememektedir.

6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların alımından itibaren beş yıl süre içerisinde Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 20/10/2021 tarih ve E:2021/1960, K:2021/1832 sayılı kararı ile söz konusu ada/parsellerin de içerisinde bulunduğu alana ilişkin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/10/2005 tarih ve 2671 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Etimesgut Belediye Meclisinin 11/08/2006 tarih ve 382 sayılı kararı ile uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/09/2006 tarih ve 2338 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve bu plana ait parselasyon planı iptal edilmesi sebebiyle yapılaşma mümkün olmadığı için henüz proje geliştirilmesine yönelik her hangi bir çalışma gerçekleşmemiştir.

6.6. 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 taşınmazlar için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere "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.“ belirtilmiş olup değerleme konusu 48750 ada 1 parsel ile 48744 ada 5 parsel no.lu taşınmazlar Arsa olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,

- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı tespit edilmiştir.

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

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi 48750 Ada 1 parsel ve Erlerköyü Mahallesi 48744 Ada 5 parsel sayılı taşınmazların değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m² satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerlerine ulaşılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi 48750 Ada 1 parselin 2111/19023 hisselik mülkiyeti ile Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erlerköyü Mahallesi 48744 Ada 5 parselin mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi 48750 Ada 1 parsel ve Erlerköyü Mahallesi 48744 Ada 5 parsel sayılı taşınmazın pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.
Taşınmazların nihai değeri Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma olması ve taşınmazların yapılaşma durumunun belirsiz olması nedeni ile "Maliyet Yöntemi" veya "Gelir Yöntemi" kullanılamamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların;

Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
48750 / 1	**47.064.070,00**
	Kırk Yedi Milyon Altmış Dört Bin Yetmiş Türk Lirası
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	51.770.477,00
	Elli Bir Milyon Yedi Yüz Yetmiş Bin Dört Yüz Yetmiş Yedi Türk Lirası

VAKIF GYO 2111/19023 Hissesi	
Ada / Parsel	**KDV Hariç Satış Değeri (TL)**
48750 / 1	**5.222.745,00**
	Beş Milyon İki Yüz Yirmi İki Bin Yedi Yüz Kırk Beş Türk Lirası
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	5.745.020,00
	Beş Milyon Yedi Yüz Kırk Beş Bin Yirmi Türk Lirası

Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
48744 / 5	**5.935.275,00**
	Beş Milyon Dokuz Yüz Otuz Beş Bin İki Yüz Yetmiş Beş Türk Lirası
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	6.528.803,00
	Altı Milyon Beş Yüz Yirmi Sekiz Bin Sekiz Yüz Üç Türk Lirası

Selçuk AVLAR
Şehir Plancısı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407552

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKÇÜ
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400572

7.3. Beyan

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

- ✓ **Taşınmaza Ait Resimler**
- ✓ **Belediye Resmi Evrakları (İmar Durum, Rayiç Bedel Cetveli vs.)**
- ✓ **Tapu Senedi Belgeleri**
- ✓ **Takyidat Belgeleri**
- ✓ **Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri**