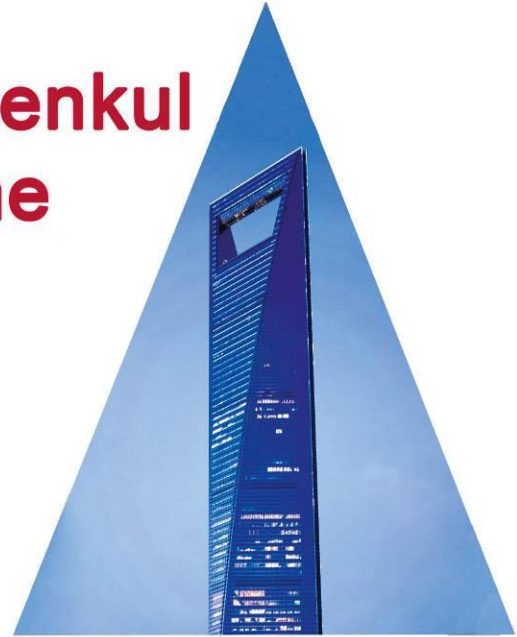


Gayrimenkul Değerleme Raporu

ANKARA / ETİMESGUT



Müşteri Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi: 31.10.2023
Rapor No: 2023_VAKIF_GYO_05



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler.....	3
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi.....	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4.	İşin Kapsamı	7
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu	9
3.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.1.3.	Tapu Kayıtları	12
3.1.4.	Takyidat Bilgileri.....	13
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	14
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	16
3.1.7.	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	16
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	16
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	16
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	16
3.1.11.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	17
3.1.12.	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	17
3.1.13.	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	17
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	17
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	19
4.1.1.	Ankara İli	19
4.1.2.	Nüfus Ve Demografik Yapı	19
4.1.3.	Etimesgut İlçesi.....	19
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	20
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	31
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	31
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	31
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	32
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	32
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	32

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.....	32
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	34
5.1.1. Maliyet Yöntemi	34
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	34
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	34
5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri.....	34
5.2.1. Arsa Emsalleri.....	35
5.2.2. Emsal Krokisi	36
5.2.3. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	36
5.2.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	36
5.2.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	36
5.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	37
5.2.7. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	37
5.2.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	37
5.2.9. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	37
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	39
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	39
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
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.....	39
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	39
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	39
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	40
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	42
7.2. Nihai Değer Takdiri	42
7.3. Beyan.....	43
Ekler	43

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	24.10.2023
Rapor Tarihi	31.10.2023
Rapor No	2023_VAKIF_GYO_05
Raporun Türü	İş bu rapor 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 SPK mevzuatı gereği adil piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
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	Engin TOKER Maliye – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406194 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: 02.10.2023 Sözleşme No: GYO_2023_05
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 06.12.2021 tarihinde hazırlanmış rapor bulunmaktadır.

Taşınmazların 31.10.2023 Tarihli Toplam Piyasa Değerleri

Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
48750 / 1	40.855.177,00 Kırk Milyon Sekiz Yüz Elli Beş Bin Yüz Yetmiş Yedi TL
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	44.940.695,00 Kırk Dört Milyon Dokuz Yüz Kırk Bin Altı Yüz Doksan Beş TL
VAKIF GYO 2111/19023 Hissesi	
Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
48750 / 1	4.533.737,00 Dört Milyon Beş Yüz Otuz Üç Bin Yedi Yüz Otuz Yedi TL
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	4.987.111,00 Dört Milyon Dokuz Yüz Seksen Yedi Bin Yüz On Bir TL
Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
48744 / 5	5.152.267,00 Beş Milyon Yüz Elli İki Bin İki Yüz Altmış Yedi TL
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	5.667.494,00 Beş Milyon Altı Yüz Altmış Yedi Bin Dört Yüz Doksan Dört TL

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

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)’nın 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. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Saray Mah., Dr. Adnan Büyükdeniz Cad., No:7/A Kat:13-14 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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. İŞİN KAPSAMI

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.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

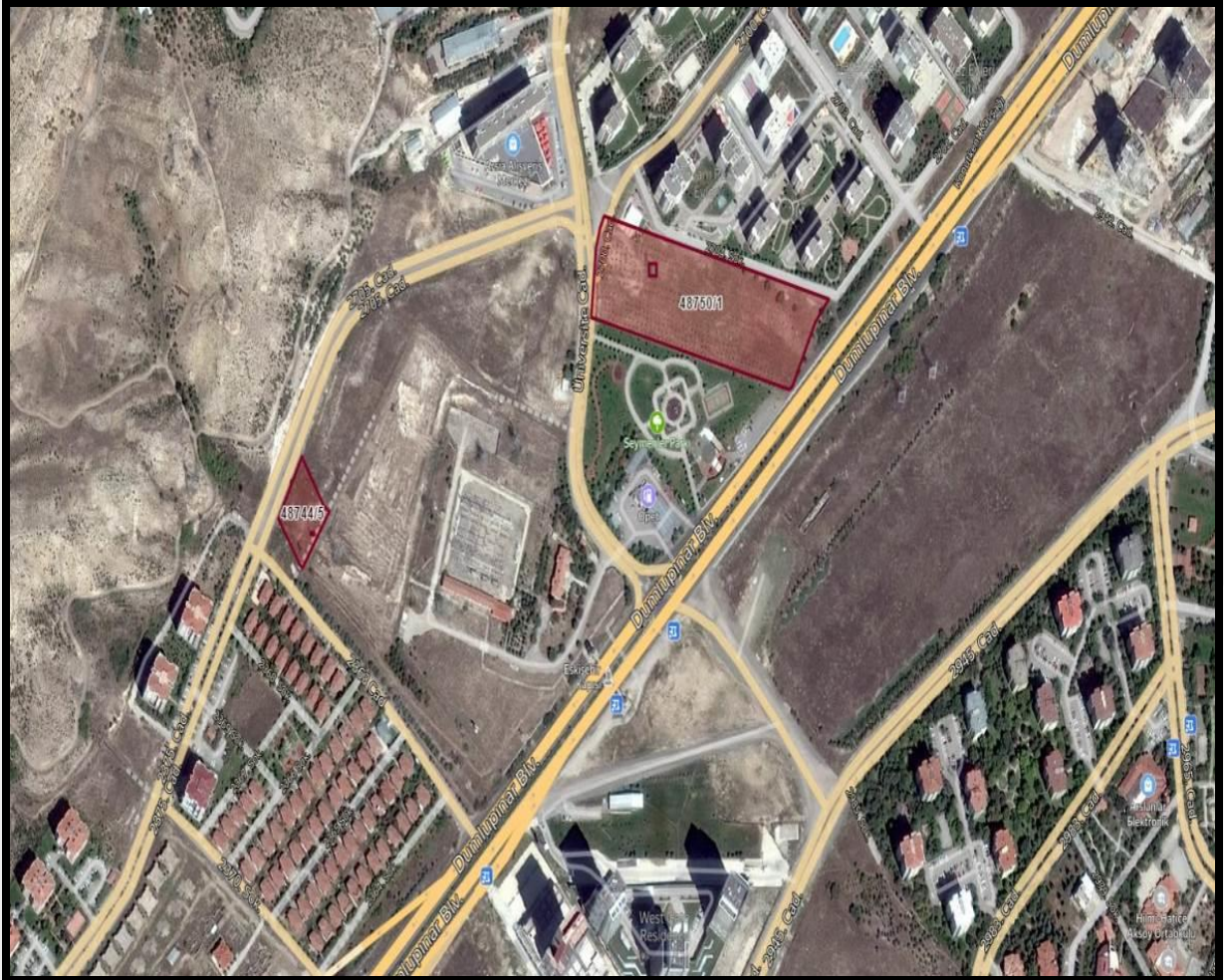
3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

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, ~Dumlupınar 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.



3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

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.





3.1.3. TAPU KAYITLARI

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		Edinme Tarihi	18/10/2011
Ada	48744	Edinme Yevmiye No	32657
Parsel	5	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	2.399,00 m ²		
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		Edinme Tarihi	18/10/2011
Ada	48750	Edinme Yevmiye No	32657
Parsel	1	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	19.023,00 m ²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	2111
		Hisse Payda	19023

Sıra	Malik	Hisse Pay	Hisse Payda	Hisseye Düşen Alan (m ²)	Edinme Sebebi	Edinme Tarihi
1	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklık A.Ş.	2111	19023	2111	İMAR (TSM)	18.10.2011
2	Ana Kadın Başar : Mustafa Kızı	190	19023	190	İMAR (TSM)	18.10.2011
3	Fırat Nuri Balkan : Murat Oğlu	775	38046	387,50	İNİTKAL	03.01.2022
4	Naz Dicle Balkan Gürses : Murat Kızı	775	38046	384,50	İNİTKAL	03.01.2022
5	Nebahat Koç : Mustafa Kızı	189	19023	189	İMAR (TSM)	18.10.2011
6	Rifat Vardar : Mahmut Ekrem Oğlu	776	19023	776	İMAR (TSM)	18.10.2011
7	Başkent Üniversitesi	603	19023	603	İMAR (TSM)	18.10.2011
8	Nurcan Erbakan : Ali Kızı	1193	6341	3.549	SATIŞ	12.05.2023
9	Hacı Mehmet Koç : Mustafa Oğlu	332	19023	332	İMAR (TSM)	18.10.2011
10	Petrol Ticaret Limited Şirketi	30	19023	30	İMAR (TSM)	18.10.2011
11	Sebiha Öztürk : Süleyman Kızı	215	19023	215	İMAR (TSM)	18.10.2011
12	Niyazi Koç : Süleyman Oğlu	84	19023	252	İMAR (TSM)	18.10.2011
13	Sıdika Taşkoparan : Süleyman Kızı	215	19023	215	İMAR (TSM)	18.10.2011
14	Hasan Kartal : İrfan Oğlu	47	19023	47	SATIŞ	15.12.2012
15	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ)	9493	19023	9.493	KAMULAŞTIRMA	4.03.2013
16	Sebahat Sezgek : Süleyman Kızı	72	6431	216	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltmesi (Hissede)	15.05.2018

3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden kütük sayfalarından temin edilmiştir. Kütükten yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde;

48744 Ada 5 No.lu Parsel:

-Beyan: Diğer (Konusu: Etimesgut Belediyesinin 27/10/2021 tarih 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:- (Şablon: Diğer) (Tarih:12.11.2021 – Yevmiye:59680)

48750 Ada 1 No.lu Parsel:

İrtifak Hanesi:

- Haritasında Gösterildiği Üzere Tek Genel Müdürlüğünce Brş Ankara 11. Ak. Balgat Enerji Nakil Hattı Geçirilmek Üzere Daimi İrtifak Hakkı-(31/12/1985 tarih ve 6049 yvm.)
- M:Tek Genel Müdürlüğü Lehine 2337 M² Lik Kısımda Daimi İrtifak Hakkı(23/01/1992 tarih ve 270 yvm.)
- TEK Genel MD lehine 426 m²'lik sahada daimi irtifak hakkı (18/02/1993 tarih ve 783 yevmiye)
- Teaş Gen. Md. lehine 4.669 m²'lik kısımda daimi irtifak hakkı (09.09.1999 tarih ve 3963 yevmiye)
- M:Teaş Gen. Müd. Lehine 8750 M2 Lik Sahada İrtifak Hakkı-(09/09/1999 tarih ve 3961 yvm.)
- M:Haritasında Gösterildiği Üzere 8544 M2 Saha Üzerinde Ak.Gölbaşı Ank.11.Enerji Nakil Hattı Geçirildiğinden Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müd. Lehine Daimi İrt. Hakkı-(Bla tarih ve yvm.)

Beyanlar Hanesi:

- Ömer Caner irtifak hakkı tesisini muafakat etmiştir. (18/09/1986 tarih ve 3812 yevmiye).
- Diğer (Konusu: Etimesgut Belediyesinin 27/10/2021 tarih 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:- (Şablon: Diğer) (Tarih:12.11.2021 – Yevmiye:59680)
- Selfet Koç irtifak hakkına muvafakat etmiştir. (09/09/1999 tarih ve 3961 yevmiye).
- Selfet Koç irtifak hakkına muvafakat etmiştir. (09/09/1999 tarih ve 3963 yevmiye)
- Selahattin Koç, Hacı Mehmet Koç İrtifak Hakkına Muvafakat Etmişlerdir. (19/04/2000 tarih ve 2236 yvm.)
- "Sayılı kanunun 72. Md. Göre kamu tüzel kişiliğine sahip Başkent Üniversitesine amacı dışında kullanılmaması ve başka kişi ve kuruluşlara satılmaması kaydıyla Ankara Vilayeti tarafından Başkent Üniversitesine satılmıştır." (27/06/2000 tarih ve 3737 yvm.)).
- Akiye Koç irtifak hakkı muvafakat etmiştir. (06/02/2001 tarih ve 558 yvm.)).
- Yaşar Saka, Hasan Coşkunoğlu irtifak hakkına muvafakat etmiştir. (20/07/2001 tarih ve 3649 yvm.))
- Sıdika Taşkoparan, Niyazi Koç, Sebiha Öztürk, Sebahat Sezgek irtifak hakkına muvafakat etmiştir. (07/10/2002 tarih ve 6815 yvm.))
- Sebiha Öztürk, Sıdika Taşkoparan, Niyazi Koç, Atiye Koç, Sebahat Sezgek irtifak hakkına muvafakat etmişlerdir. (30/12/2002 tarih ve 8615 yvm.))
- NEBAHAT KOÇ İRTİFAK HAKKINA MUVFAKAT Etmiştir. (09/09/1999 tarih ve 3964 yvm.)

Mülkiyet Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak

Taşınmazın 2111/19023 hissesinin maliki olan Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilgili hissesi üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır.

3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Etimesgut Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların arsa nitelikli olması nedeniyle dosyasına rastlanmamıştır.

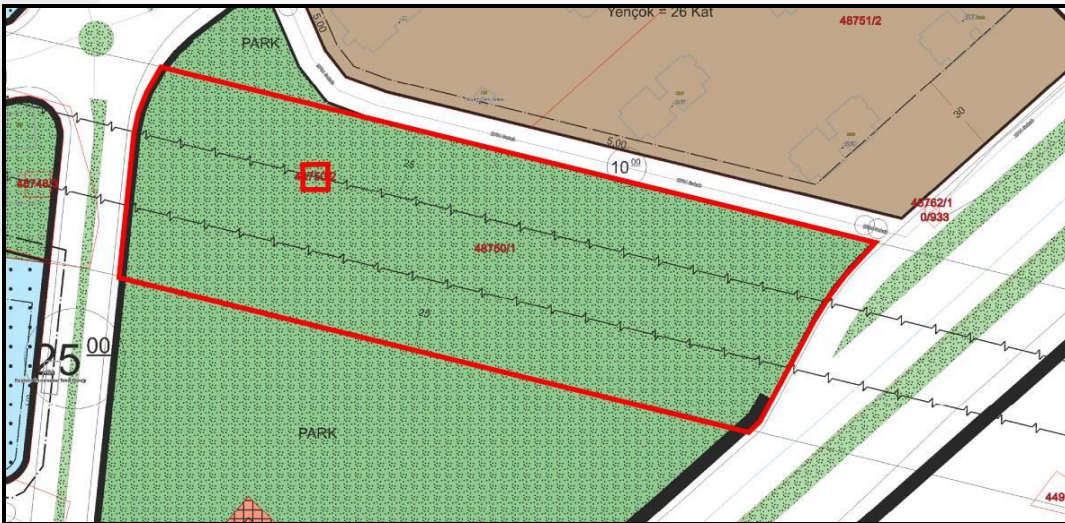
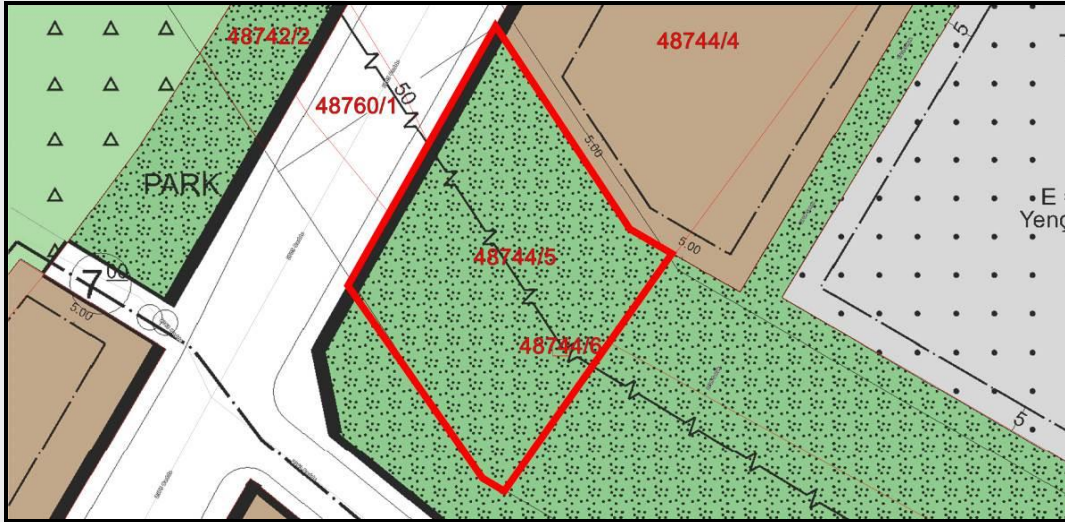
Değerlemeye konu olan Ankara ili, Etimesgut İlçesi, Erlerköyü Mahallesi'nde 48744 ada 5 parsel ve Erler Mahallesi 48750 ada 1 parseldeki taşınmazlara ait imar durumu 17/10/2023 tarihli dilekçe ile talep edilmiştir. Cevaben 17/10/2023 tarih, E-49026196-100-137312 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve bu plana ait parselasyon planı iptal edilmiştir.

Dolayısıyla söz konusu ada/parsellere ilişkin bilgi ve belgelerin gönderilmesi mümkün olmadığı bilgisi alınmıştır.

Etimesgut Belediyesi'nden temin edilen rayiç bedeller;

- 48750 Ada 1 Parsel için birim rayiç bedel 1.285,26 TL/m² toplam rayiç bedeli, **2.713.000,00-TL**
- 48744 Ada 5 Parsel için birim rayiç bedel 536,06 TL/m² toplam rayiç bedeli, **1.286.000,00-TL**





T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-49026196-100-137312
Konu : 48744/5 ve 48750/1 Ada/parseller.

17.10.2023

Sayın Engin TOKER
Küçükbakkalköy Mahallesi Uman Sokak No:3/1
Ataşehir/İSTANBUL

İlgi : 17.10.2023 tarihli ve sayılı yazınız

İlgide kayıtlı yazı ile imarın 48744/5 ve 48750/1 sayılı ada/parsellere ilişkin bilgi ve belgeler istenmektedir.

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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve bu plana ait parselasyon planı iptal edilmiştir.

Dolayısıyla söz konusu ada/parsellere ilişkin bilgi ve belgelerin gönderilmesi mümkün olamamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

İsmail ÜRESİN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 63YkFK-d+cLKx-CxtDF5-ugUcp/-RDZYwdZ/ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

30 Ağustos Mah. Şehit Hasan Öztürk Cad. No:5 Etimesgut / Ankara
Telefon No: 3122441000 Faks No: (312)246 11 05
e-Posta: etimesgut@etimesgut.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.etimesgut.bel.tr>
Kep Adresi: etimesgutbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Şevket KANDEMİR
Şehir Plancısı
Telefon No:



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

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu Takyidatları, ilgili tapu müdürlüğünde kütük üzerinden yapılmıştır. Taşınmaz üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.1.7. 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 ve 48750 ada 1 parsel sayılı taşınmazlarda herhangi bir mülkiyet değişimi olmamıştır.

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 17/10/2023 tarihli dilekçe ile talep edilmiştir. Cevaben 17/10/2023 tarih, E-49026196-100-137312 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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve bu plana ait parselasyon planı iptal edilmiştir.

Dolayısıyla söz konusu ada/parsellere ilişkin bilgi ve belgelerin gönderilmesi mümkün olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.1.8. 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 17/10/2023 tarihli dilekçe ile talep edilmiştir. Cevaben 17/10/2023 tarih, E-49026196-100-137312 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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve bu plana ait parselasyon planı iptal edilmiştir.

Dolayısıyla söz konusu ada/parsellere ilişkin bilgi ve belgelerin gönderilmesi mümkün olmadığı bilgisi alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.1.11. 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 parsel üzerinde yasal belge gerektiren herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

3.1.12. 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 taşınmaz üzerinde Yapı Denetim gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.1.13. 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 değerinin belirlenmesinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

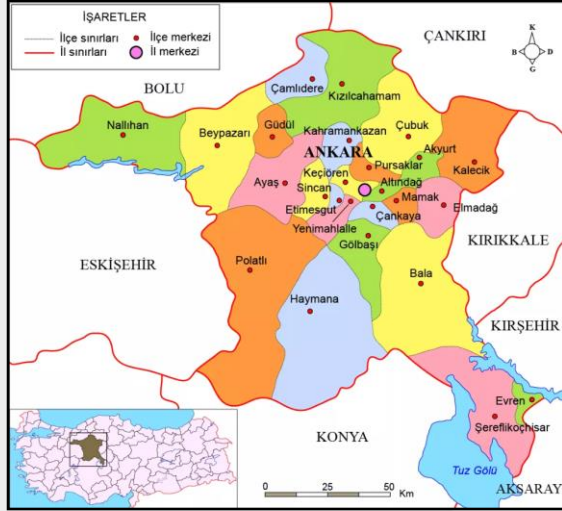
Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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 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. 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
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
2018	5.503.985	2.728.900	2.775.085

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. TÜİK 2020 verilerine göre nüfusu 595.305'tir. Belde, 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, Balıkuyumcu, Fevziye ve Şehitali mahalleleriyle genişlemiştir. Bağlıca, Eryaman, Elvankent, Emirler, Güzelkent, Yaprıcak 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 İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Türkiye’de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir. İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022’nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatla %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023’ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir. Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2’ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5’ten %40,4’e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaşma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00’dan %17,50’ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
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	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

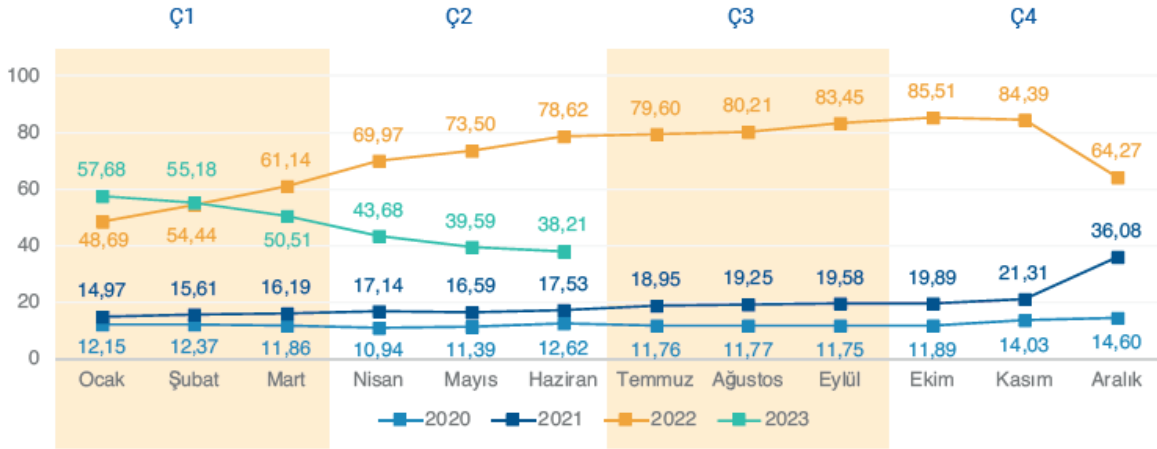
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

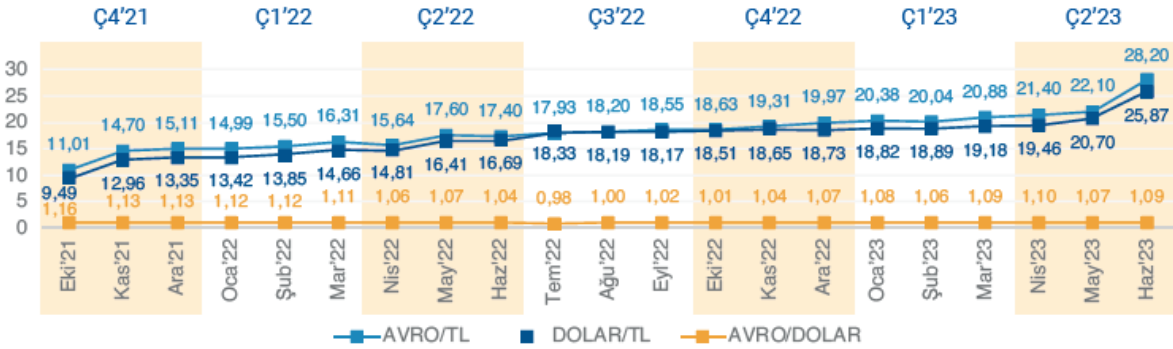


Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 1. çeyreğini 19,18 ile kapatan dolar 2023 Haziran ayında 25,87'ye yükselmiş, 2023 yılı 1.çeyreği 20,88 ile kapatan Avro ise 2023 Haziran ayında 28,20'ye yükselmiştir.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

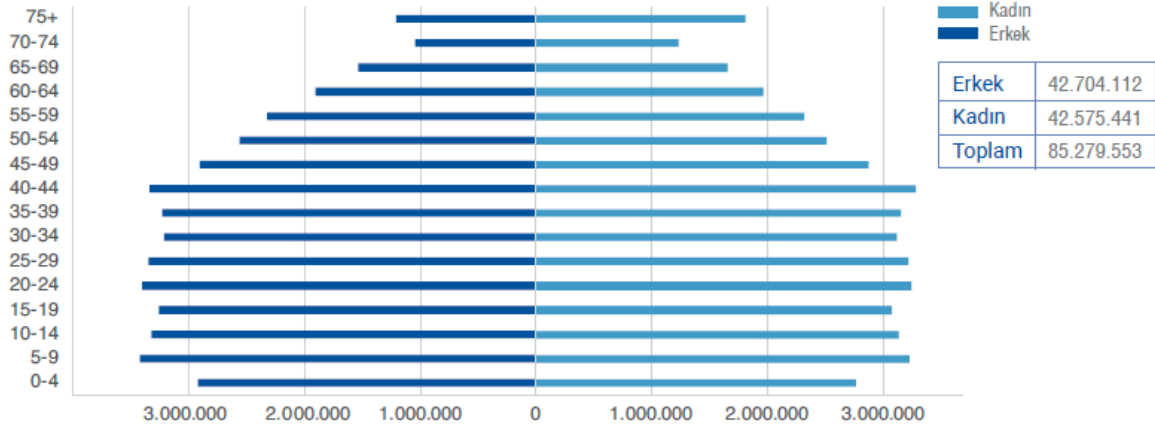
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2018	2019	2020	2021	2022
İstanbul	15.068	15.519	15.462	15.841	15.908
Ankara	5.504	5.639	5.663	5.747	5.782
İzmir	4.321	4.367	4.395	4.426	4.462
Bursa	2.995	3.056	3.102	3.148	3.195
Antalya	2.426	2.512	2.548	2.620	2.688

Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu. 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. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2022



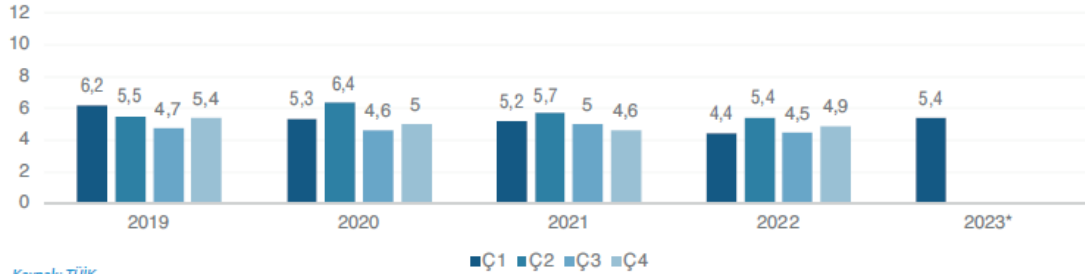
Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.

Kaynak: TÜİK

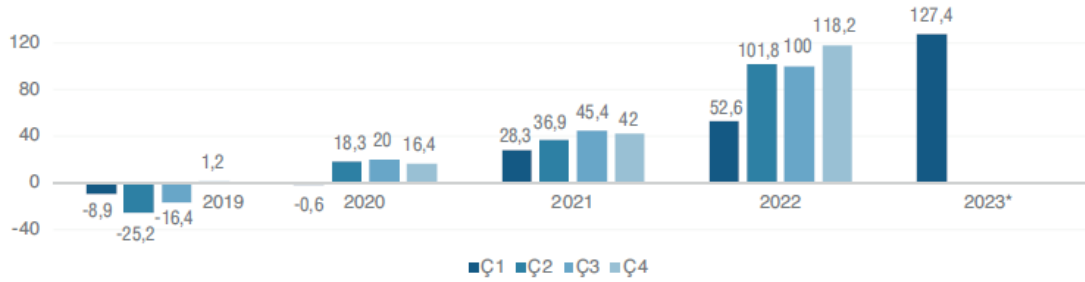
*06.02.2023 tarihinde yayımlanmıştır.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

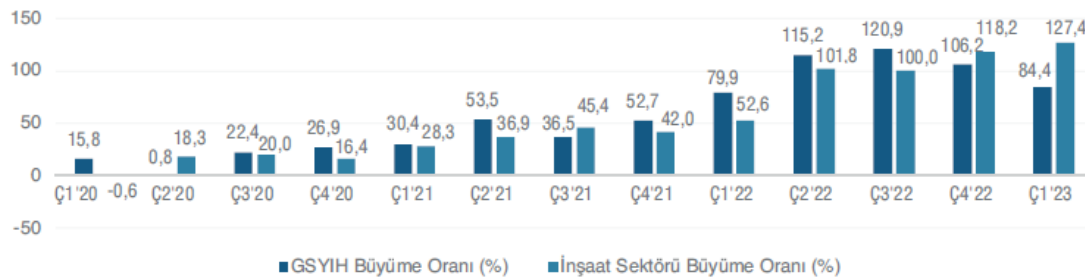
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



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



2023 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %30,5 oranında gerileme kaydederek 282.564 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda düşüş serisi dört çeyreğe yükselmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların 2013 yılından beri en düşük ikinci çeyrek verisi olduğu gözlenmiştir. İkinci çeyrekte 87.251 adet konut ilk kez satışa konu olurken, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %30,9 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el satışların payı ise %69,1 olarak gerçekleşmiş olup 195.313 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise geçtiğimiz çeyreğe göre ipotekli satışlarda %6,6 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 %20,8'den ikinci çeyrekte %22,2'ye yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %19,3 iken ikinci çeyrekte %19,6'ya yükselmiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %38,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlardaki gerileme %27,8 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla ikinci çeyrekte, ipotekli satışlar 62.708 adet, diğer satışlar 219.856 adet olmuştur. Yabancılar yapılan satışlar ikinci çeyrekte 8.349 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %60,3 ile geçen çeyrekle benzer şekilde daha yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,9'dan %3,0'a gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında ikinci çeyrekte en yüksek satış 3.273 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %39,2 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %29,8 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %7,9 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından sekiz ay üst üste düşüş kaydederek mayıs ayı itibarıyla %103,6'ya gerilemiştir. Reel artışlarda ise aralık ayında görülen en yüksek değer ardından beş ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %45,9 olmuştur. Diğer yandan, mayıs ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %3,0 oranında artış göstermiş ve bu oran Eylül 2021'den bu yana en düşük artış oranı olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup mayıs ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %102,6, reel %45,1 oranında artış gerçekleşmiştir. Mayıs 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 23.574 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 36.005 TL/m², İzmir'de 27.089 TL/m², Ankara'da 17.647 TL m² olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %2,2 azaldı, daire sayısı ise %0,7 artış gösterdi.

2021 ve 2022 yılı toplam konut sayısı henüz açıklanmamıştır.

Kaynak: TÜİK

*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
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

İlk defa satılan konutların 2023 yılı 2. çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,47 azalarak 87 bin 251 adet oldu. İkinci el konut satışları da %33,19 azalarak 195 bin 313 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 2. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %22,2 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

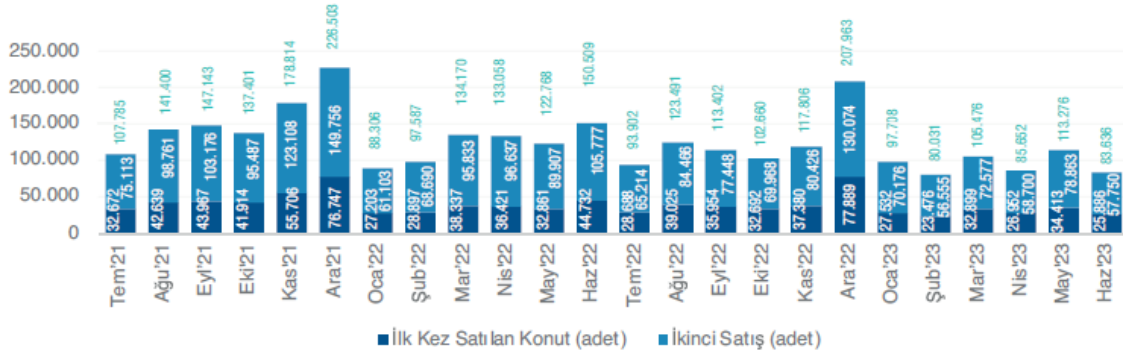
2023 2. çeyreğinde toplam 282 bin 564 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %30,46 oranında azalış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



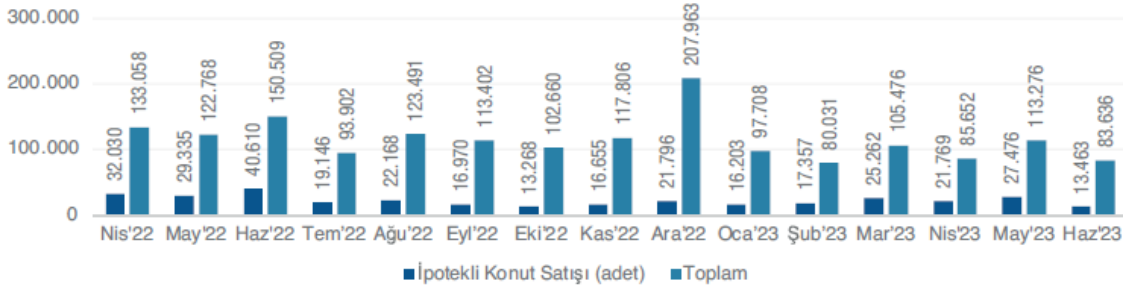
2023 yılı Haziran verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %42,13 azalarak 25 bin 886 adet oldu. İkinci el konut satışları da %45,40 azalarak 57 bin 750 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan 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

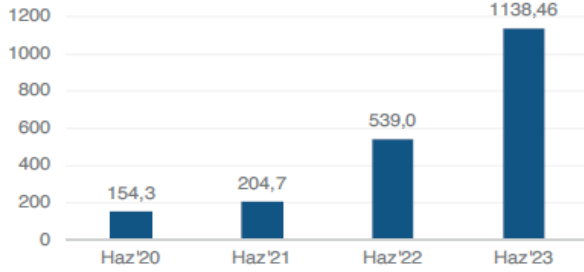


2023 yılı Haziran verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %66,85 gibi rekor bir düşüşle 13 bin 463 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



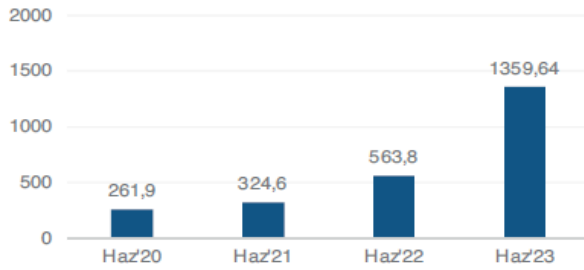
Endeks Değeri:
2023 Haziran
1.138,46

Aylık Nominal
Değişim (%)
6,42%

Yıllık Nominal
Değişim (%)
111,20%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
1038,46%

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:
2023 Haziran
1.359,64

Aylık Nominal
Değişim (%)
8,69%

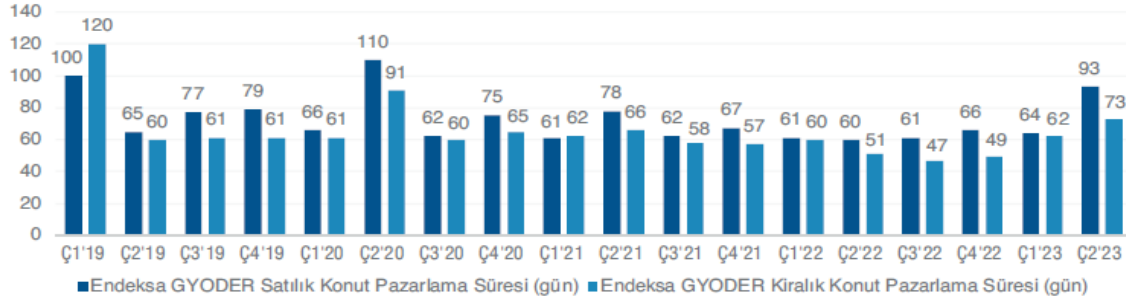
Yıllık Nominal
Değişim (%)
141,15%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
1259,64%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Haziran ayında bir önceki aya göre 6,42%, geçen yılın aynı dönemine göre 111,20% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1038,46% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

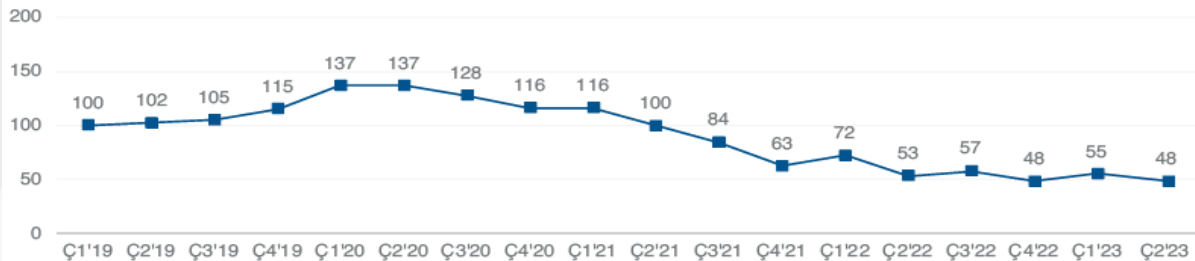
Kaynak: Endeksa

*"Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır. Geri dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır."



Kaynak: Endeksa

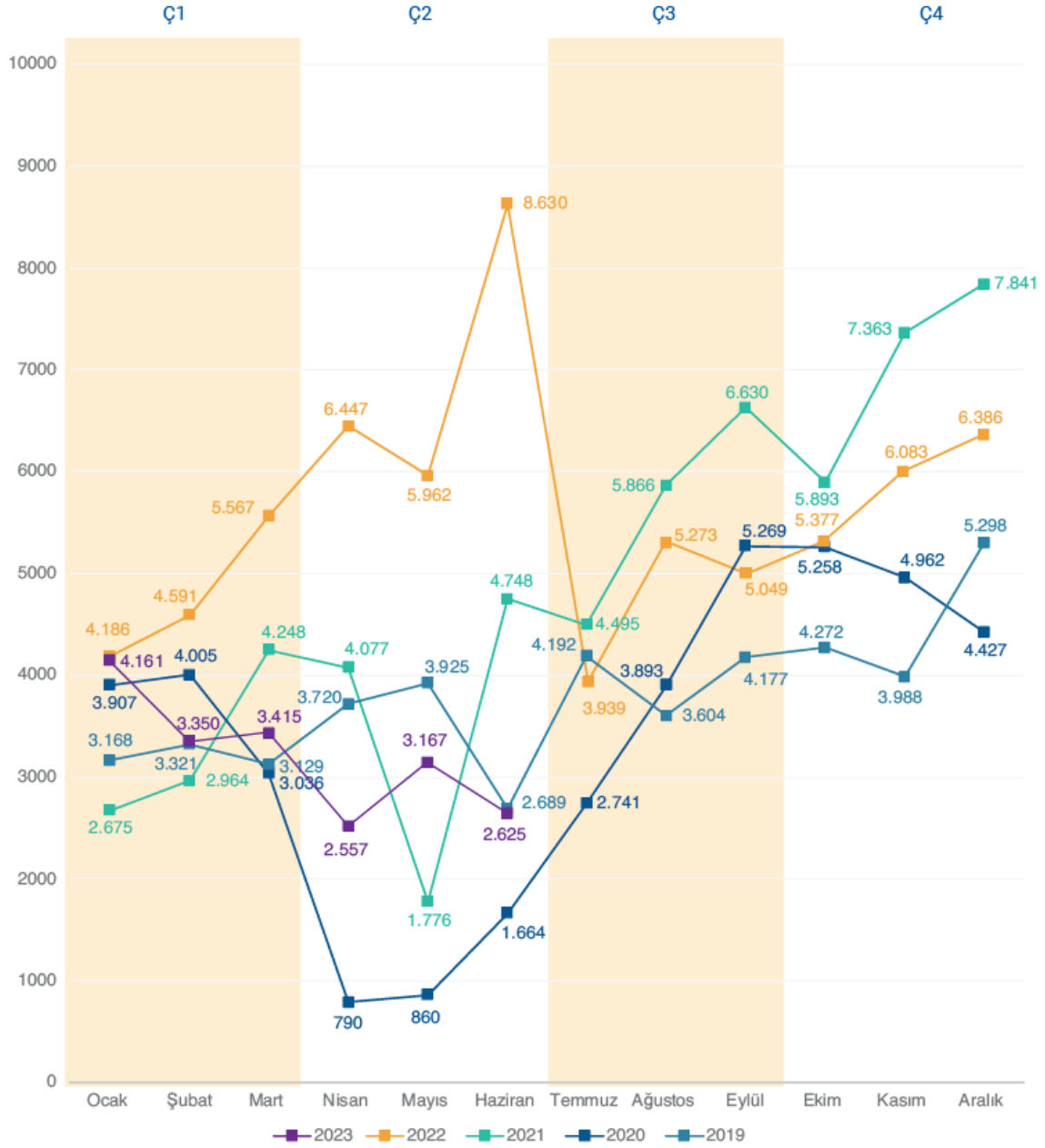
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

*Konut Satın Alma Gücü Endeksinde, ilgili dönemin; ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama hane geliri gibi veriler kullanılarak hazırlanmıştır. İndeks değerinin azalması, taksit ödemesinin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hanenin taksiti karşılayabilme gücünün baz döneme göre azaldığını göstermektedir.

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2023 yılı 2. çeyreği sonu itibariyle ilk 6 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %46 küçülme ile 19 bin 275 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

KONUT ve TİCARİ GAYRİMENKUL

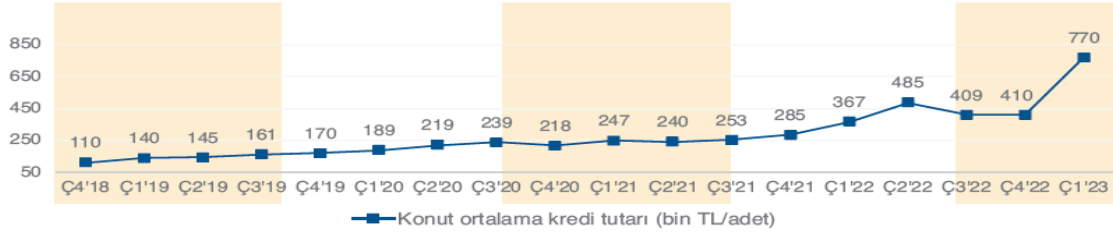
2023 yılı başında %1,54 seviyelerinde gerçekleşen aylık faiz, yılın ilk çeyreği sonunda %1,33 seviyelerinde seyredirken ikinci çeyrek sonunda ise %1,81 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 başında %20,08 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı 2023 Haziran ayını %23,98 ile tamamlamıştır. Temmuz ayı itibarıyla yıllık faiz %34,09 olarak seyretmektedir. 2023 yılı Haziran ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,5 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Haziran ayında %65,66 seviyesinden, 2023 yılı Haziran ayında %62,86 seviyesine düşmüştür. Haziran 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,40'tan %19,27'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %9,49'tan %8,89'a gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Haziran ayı itibarıyla %0,12 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Haziran ayında 1,4 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Haziran ayında %38,0 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Haziran 2023 itibarıyla 6,4 puan azalarak %31,6 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam krediler yaklaşık 10 trilyon TL tutarında seyredirken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %21,8 olmuştur. Bu oran 2022 Haziran ayında %19,1 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	Ç1'23
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	24.089	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170	23.733	22.685	46.703
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	127.574	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572	79.258	113.022	72.723	105.584	58.083	55.292	60.683

Ortalama Konut Kredisi (bin TL)

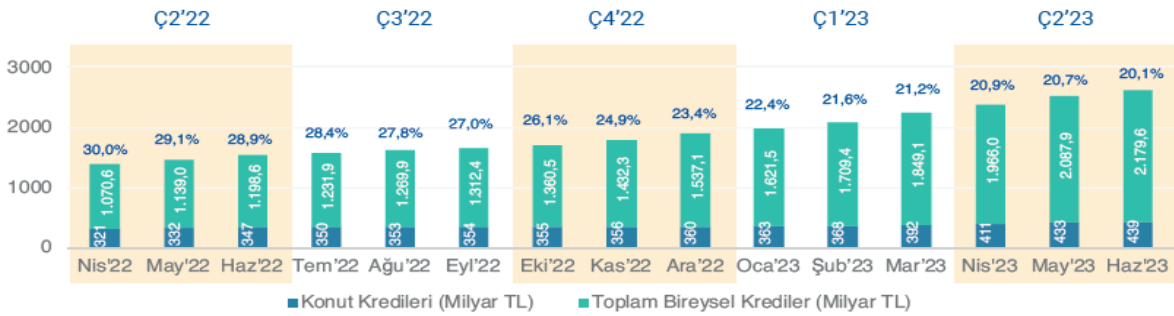


2023 yılı 1. çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 46.703 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 770.000 TL oldu. 2023 yılı 1. çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %109,7 oranında bir artış gözlemlenmektedir.

Kaynak: TBB

*Ç2'23 verisi henüz yayınlanmamıştır.

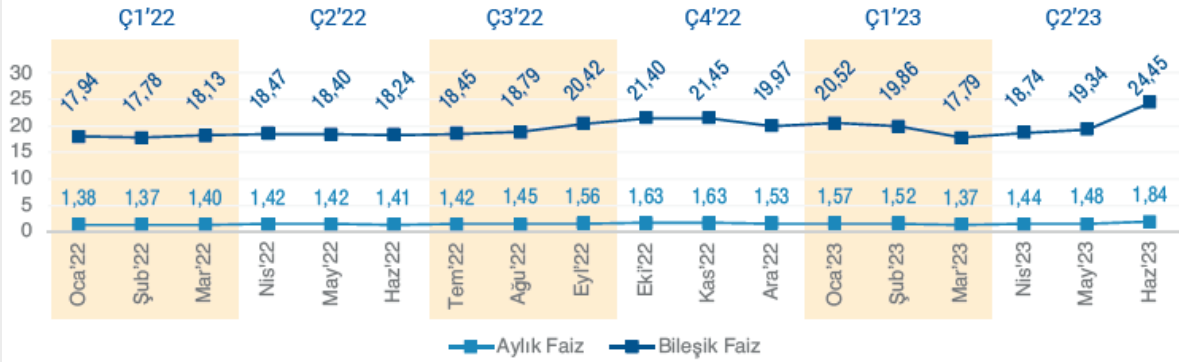
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2023 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %30,4 azalarak %20,1 oldu.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2023 Haziran ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,84, yıllık bileşik faiz ise %24,45 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu oran Ocak 2019'dan itibaren en yüksek değere ulaşmıştır.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	438.479
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,02	399.104
Kamu Mevduat Bankaları	3	%62,86	275.632
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%19,27	84.490
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%8,89	38.983
Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar		0	0
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	6,39
Katılım Bankaları	6	%8,98	39.368

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Haziran 2023 tarihli BDDK verileri esas alınmıştır.

Toplam konut kredisi hacmi 2023 yılı Haziran ayı itibarı ile 438 milyar 479 milyon TL civarındadır. Haziran 2022 tarihinde 346 milyar 973 milyon TL olan toplam hacim 12 aylık dönemde yaklaşık %26'lık oranda artış göstermiştir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2023 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,28 oranla Artvin olduğu görülmektedir. Artvin'i 0,27 ile Kars ve Gümüşhane, %0,25 oranla Bartın takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*Ç1'23 sonu verisidir. Ç2 verisi henüz yayınlanmamıştır.

**Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

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

- Planların iptal edilmiş olması
- 48750 ada 1 parselin hisseli olması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

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.

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

Değerlemeye konu taşınmaz 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 taşınmaz 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 taşınmaz mahallen boş arsa vasfında olup herhangi yapı kullanımı mevcut değildir.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. 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.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan İşyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.1.3. 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.

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazın değerine ulaşmak için; taşınmazın mevcut imar planlarındaki yapılaşma durumu göz önünde bulundurularak Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmış olup ayrıca Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

5.2.1. Arsa Emsalleri

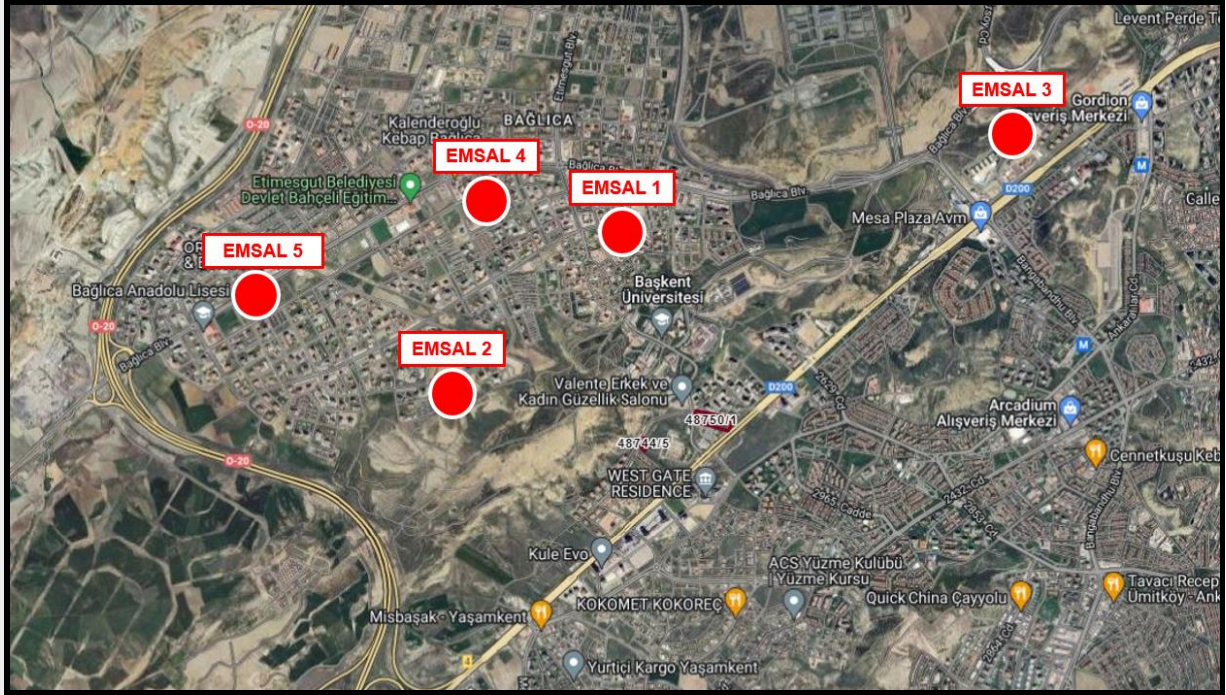
SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Yüzölçümü (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede E: 0.30 Yençok:6,50 m. Pazar alanı imarlı 1.750 m ² alanlı arsanın 60 m ² 'lik hissesi emlak ofisinden 170.000-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0 (312) 512 89 50	60,00	170.000	2.833
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede E: 0.60 Yençok:18 kat Sosyal-kültürel Tesis Alanı imarlı 12.375 m ² alanlı arsanın 195 m ² 'lik hissesi emlak ofisinden 500.000-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0 (530) 278 14 21	195,00	500.000	2.564
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede E: 0.50 Yençok:5 kat Sosyal-kültürel Tesis Alanı imarlı 3.783 m ² alanlı arsanın 55 m ² 'lik hissesi emlak ofisinden 160.000-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0312 240 40 36	55,00	160.000	2.909
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede E: 0.60 Yençok:18 kat Sosyal-kültürel Tesis Alanı imarlı 12.375 m ² alanlı arsanın 90 m ² 'lik hissesi emlak ofisinden 240.000-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0312 234 16 36	90,00	240.000	2.667
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede E: 2.00 Yençok:16 kat sağlık alanı imarlı 70.000m ² alanlı arsanın 95 m ² 'lik hissesi emlak ofisinden 250.000-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0 (532) 565 79 27	95,00	250.000	2.632

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 2.909 TL/m² – 2.564 TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Yüzölçümü (m ²)	60	195	55	90	95
İstenen Satış Fiyatı (TL)	170.000	500.000	160.000	240.000	250.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	2.833	2.564	2.909	2.667	2.632
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-10%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	15%	15%	15%	15%	15%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	2.267	2.051	2.182	2.133	2.105
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					2.148

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların arsa birim m² değeri 2.148-TL/m² olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.2. Emsal Krokisi



5.2.3. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Yeterli emsal bulunduğunda Pazar yaklaşımı gayrimenkuller için güvenilir bir değerlendirme yaklaşımıdır.

Taşınmazlara birebir emsal olacak satışa arz edilmiş taşınmaz bulunamamıştır. Tabloda belirtilen emsallerden yola çıkılarak uyumlaştırma yapılmış taşınmazlar için nihai birim değer olarak 2.148 TL/m² takdir edilmiştir.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL	VAKIF GYO 2111/19023 Hisse Değeri TL
48750/1	19.023,00	2.148	40.855.177	4.533.737

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
48744/5	2.399,00	2.148	5.152.267

5.2.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfında olduğundan kira değer çalışması yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar mahallen boş arsa vasfında olup hasılat paylaşımı veya kat karşılığı vb. sözleşme durumu mevcut değildir.

5.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar iptal edilen planlara göre “Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Alanı”nda kalmakta iken, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve bu plana ait parselasyon planının 9. İdare Mahkemesinin 20/10/2021 tarih ve E:2021/1960, K:2021/1832 sayılı kararı ile iptal edildiği hususları tespit edilmiştir.” denilmektedir. İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde parselasyonunda iptal edilmesi nedeniyle pafta fotoğraflarının geçerliliğini yitirmesi nedeniyle tarafımıza verilmemiştir. İlgili belediyeden 9. İdare Mahkemesinin kararı talep edilmiş olup Mahkeme kararının verilemeyeceği bilgisi alınmıştır. Bu nedenle yapılaşma durumu belirsiz olan taşınmazlar proje geliştirme yapılmamıştır.

5.2.7. 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.

5.2.8. 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 kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla 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.

5.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ

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

Bu değerlendirme 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 Daire Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen, üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmadığı tespit edilmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaz III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup; tebliğin “Portföy sınırlamaları” başlıklı 24. Maddesinin c) bendinde;

‘Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.’ İfadesi yer almakta olup VAKIF GYO’dan temin edilen aktif toplamı gösterir belge rapor ekinde verilmiştir. Konu taşınmazın değeri aktif toplamın %20’sini geçmediği tespit edilmiştir.

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 taşınmaz 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 değerlendirme 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,

- Tebliğin “Portföy sınırlamaları” başlıklı 24. Maddesinin c) bendinde; ‘Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.’ ifadesi yer almakta olup VAKIF GYO’dan temin edilen aktif toplamı gösterir belge rapor ekinde verilmiştir. Konu taşınmazın değeri aktif toplamın %20’sini geçmediği tespit edilmiştir.

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.

Buna göre taşınmazların;

Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
48750 / 1	40.855.177,00 Kırk Milyon Sekiz Yüz Elli Beş Bin Yüz Yetmiş Yedi TL
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	44.940.695,00 Kırk Dört Milyon Dokuz Yüz Kırk Bin Altı Yüz Doksan Beş TL

VAKIF GYO 2111/19023 Hissesi	
Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
48750 / 1	4.533.737,00 Dört Milyon Beş Yüz Otuz Üç Bin Yedi Yüz Otuz Yedi TL
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	4.987.111,00 Dört Milyon Dokuz Yüz Seksen Yedi Bin Yüz On Bir TL

Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
48744 / 5	5.152.267,00 Beş Milyon Yüz Elli İki Bin İki Yüz Altmış Yedi TL
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	5.667.494,00 Beş Milyon Altı Yüz Altmış Yedi Bin Dört Yüz Doksan Dört TL

Engin TOKER
Maliye
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:406194

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

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
- Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
- Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

EKLER

- Taşınmaza ait resimler
- Belediye resmi evrakları (İmar Durumu, Rayiç Bedel Cetveli vs.)
- Takyidat Belgesi (Bilgi Amaçlı)
- Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri