

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 27.06.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-3

ANKARA / ETİMESGUT



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. Dökümanları Hakkında Bilgiler	10
3.2. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	10
3.3. Ana Gayrimenkullerin Tanımı	11
3.4. Tapu Kayıtları	13
3.5. Takyidat Bilgileri	14
3.6. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler.....	15
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	17
3.11. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	17
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 İle 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 Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	26
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli 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.....	30
5.9. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	30
5.10. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	30
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 Gereklilerin 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.....	38

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	24.06.2024
Rapor Tarihi	27.06.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-3
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: 28.05.2024 Sözleşme No: GYO_2024_04
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 Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış 31.10.2023 tarih 2023_VAKIF_GYO_05 numaralı ve 06.12.2021 tarih 2021_VAKIF_GYO_07 nolu raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 27.06.2024 Tarihli Özet Değerleri

Ada / Parsel		KDV Hariç Satış Değeri (TL)
		45.620.865,00
48750 / 1		Kırk Beş Milyon Altı Yüz Yirmi Bin Sekiz Yüz Altmış Beş Türk Lirası
		KDV Dahil Satış Değeri (TL)
		50.182.952,00
		Elli Milyon Yüz Seksen İki Bin Dokuz Yüz Elli İki Türk Lirası
VAKIF GYO 2111/19023 Hissesi		
Ada / Parsel		KDV Hariç Satış Değeri (TL)
		5.062.590,00
48750 / 1		Beş Milyon Altmış İki Bin Beş Yüz Doksan Türk Lirası
		KDV Dahil Satış Değeri (TL)
		5.568.849,00
		Beş Milyon Beş Yüz Altmış Sekiz Bin Sekiz Yüz Kırk Dokuz Türk Lirası
Ada / Parsel		KDV Hariç Satış Değeri (TL)
		5.753.270,00
48744 / 5		Beş Milyon Yedi Yüz Elli Üç Bin İki Yüz Yetmiş Türk Lirası
		KDV Dahil Satış Değeri (TL)
		6.328.597,00
		Altı Milyon Üç Yüz Yirmi Sekiz Bin Beş Yüz Doksan Yedi Türk Lirası

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

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme 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 değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları 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 konumlandır.

Taşınmazlara yakın konumda Başkent Üniversitesi, 75. Yıl Anadolu Lisesi, Mesa Plaza Avm, Gordion Alışveriş Merkezi, ~1km kuzeyinde Bağlıca Mahallesi, ~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.



3.3. 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 m ²	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 m ²	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 (M ²)	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	Sıdika 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 (Teiaş)	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 29.05.2024, tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri, değerleme çalışmasında dikkate alınmıştır.

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 m²lik sahada daimi irtifak hakkı (18/02/1993 tarih ve 783 yevmiye)
- Teaş Gen. Md. lehine 4.669 m²lik 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.

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

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 1.660,94 TL/m² toplam rayiç bedeli, **3.506.244,00 TL**
**** (Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklık A.Ş.'nin hisse alanı olan 2.111 m² alana göre)**
- 48744 Ada 5 Parsel için birim rayiç bedel 692,75 TL/m² toplam rayiç bedeli, **1.661.907,00 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:



3.7. 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. 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 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.

3.9. 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 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.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış herhangi bir karar 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 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 parsel 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 değerinin belirlenmesinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

3.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar 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
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. TÜİK 2023 verilerine göre nüfusu 617.229'dur. 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

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir.

Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir.

Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

Yıl	GSYH (milyar TL)	Gay. Safi Yurtiçi (milyar TL)	İthalat (milyar dolar)	İhracat (milyar dolar)	Büyüme (%)	Yatırımlar (milyar TL)
2017	3.133.794	30.019	852.618	10.644	7,50	3,66
2018	3.799.773	46.197	797.134	9.793	3,01	4,72
2019	4.317.797	52.316	760.355	8.913	0,91	5,68
2020	3.046.347	40.541	717.040	8.999	1,93	7,04
2021	7.296.142	85.791	807.824	9.549	11,60	10,90
2022	13.811.776	174.654	925.814	10.639	5,50	14,57
2023*	7.256.434	86.363	245.835	8.999	5,91	14,87

*TÜİK 2023 yılı üçüncü çeyrek ve yıllık verileri. Ziraat Bankası'nın verilerine göre, bir önceki yıl aynı dönemle karşılaştırıldığında %5,9 arttı.

****Tablo: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla**



****Tablo: Türkiye Enflasyon Göstergeleri**

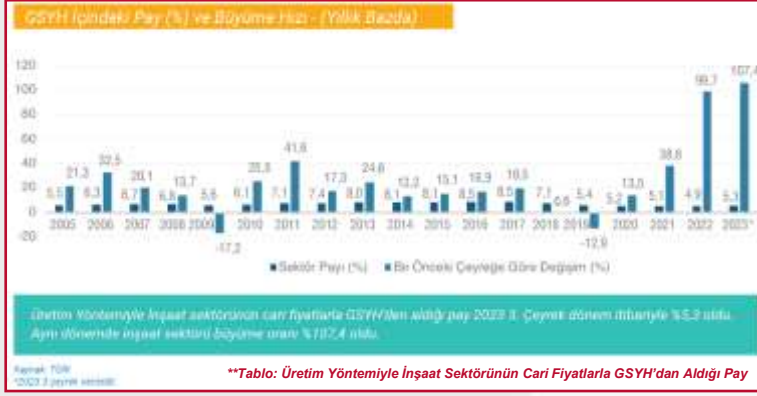
Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak da olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalat %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak- Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.



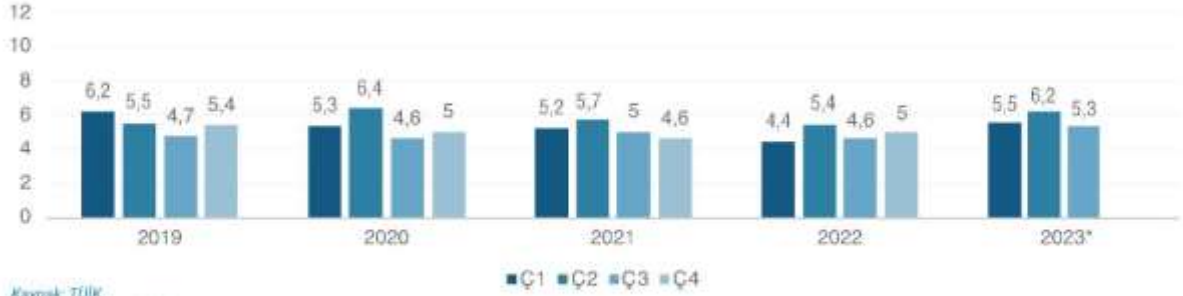
****Tablo: Döviz Kuru**



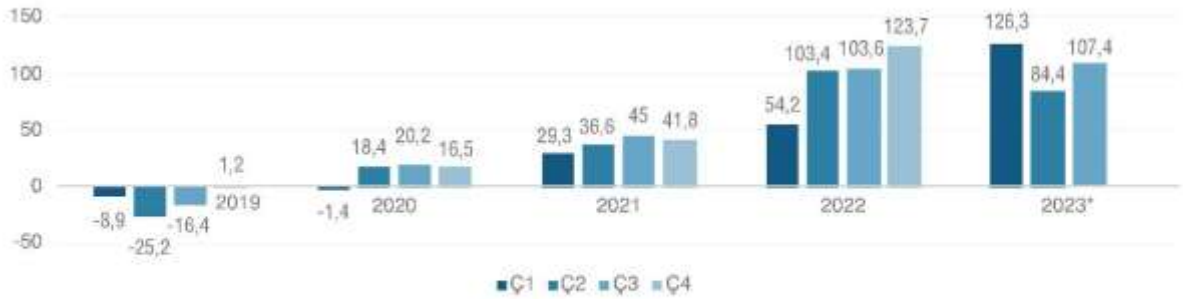
Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir.

Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir.

Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

Kaynak: TÜİK
 *2023 3. çeyrek verisidir.
 **Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

Kaynak: TÜİK
 *2023 3. çeyrek verisidir.
 **Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

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

Kaynak: TÜİK
 *2023 3. çeyrek verisidir.
 **Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

****Tablo: Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay**

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir.



Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.



Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü

çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da 20.932 TL/m² olmuştur.



	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
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8

2023 yılı 3. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,01 azalarak 97 bin 439 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,28 artarak 236 bin 856 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 3. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %11,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

2023 3. çeyreğinde toplam 334 bin 295 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,06 oranında artış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

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

****Tablo: Çeyrek Bazda Konut Satışları (Adet)**

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 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 bulunmaktadır. 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 Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

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

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 işyeri 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 örnekler 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 değerlendirme çalışmasında konu taşınmazın değerine ulaşmak için; taşınmazın 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 (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ağaçlandırılacak alan imarlı, 300 m ² 'lik hissesi emlak ofisinden 1.215.000-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0 (312) 512 89 50	300,00	1.215.000	4.050
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede E: 040 Yençok 6,50 villa imarlı 610,00 m ² alanlı arsanın 3.750.000-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0 (530) 061 08 08	610,00	3.750.000	6.148
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede E: 0.50 Okul Alanı imarlı arsanın 50 m ² 'lik hissesi emlak ofisinden 250.000-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0 (312) 240 70 70	50,00	250.000	5.000
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede E: 0.80 Yençok 16 kat Konut Alanı imarlı 4011,00 m ² alanlı arsanın 260 m ² 'lik hissesi emlak ofisinden 2.500.000-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0 (537) 428 08 34	260,00	2.500.000	9.615
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı Spor-Park ve Skt Alanı imarlı toplam ~212 m ² 'lik hissesi emlak ofisinden 300.000-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0 (532) 565 79 27	212,00	300.000	1.415

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 **1.415-TL/m² – 9.615-TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

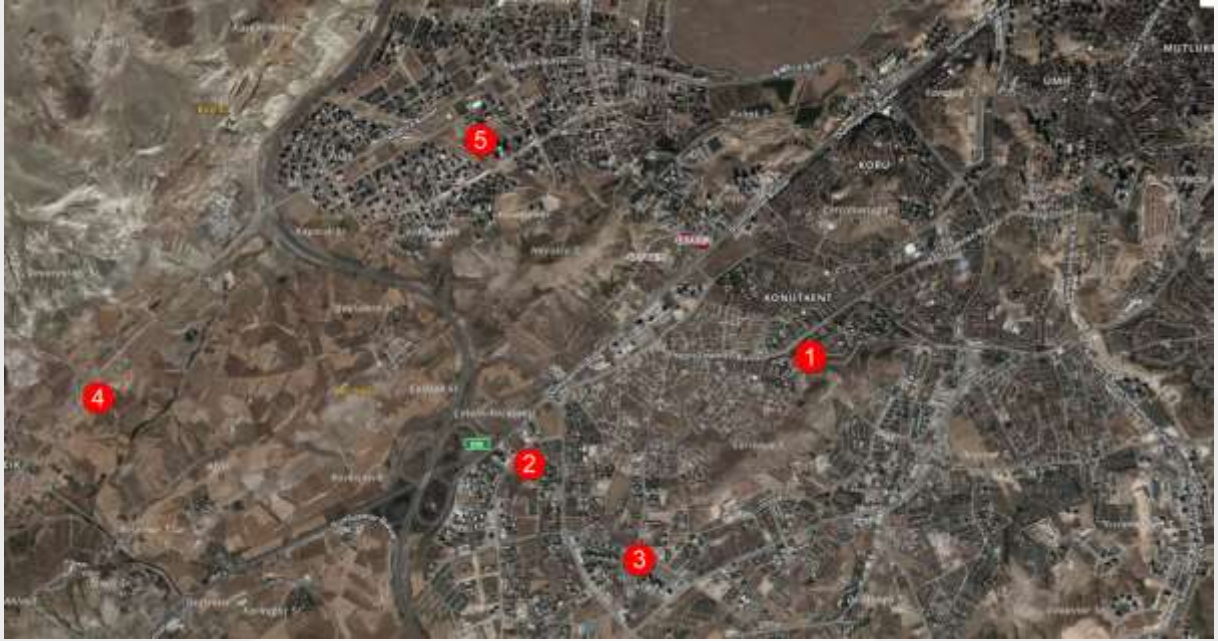
ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Yüzölçümü (m ²)	300	610	50	260	212
İstenen Satış Fiyatı (TL)	1.215.000	3.750.000	250.000	2.500.000	300.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	4.050	6.148	5.000	9.615	1.415
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	-10%	0%	0%	0%	0%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	-20%	-40%	-20%	-50%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Katsayısı	0%	-25%	-15%	-25%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	15%	5%	10%	30%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	2.430	2.459	3.000	2.404	1.698
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					2.398

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazın arsa birim m² değeri **2.398 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

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	2.398,20	45.620.865,00	5.062.590,00

Ada-Parsel	Arsa Alanı (m ²)	Arsa Birim m ² Değeri (TL)	Toplam Arsa Değeri (TL)
48744/5	2.399,00	2.398,20	5.753.270,00

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 parsel 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

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.

5.11. 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 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.

5.13. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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 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 Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın alımından itibaren beş yıl süre henüz geçmemiştir.

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 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 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.

Değerleme konusu taşınmazların;

Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
	45.620.865,00
	Kırk Beş Milyon Altı Yüz Yirmi Bin Sekiz Yüz Altmış Beş Türk Lirası
48750 / 1	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	50.182.952,00
	Elli Milyon Yüz Seksen İki Bin Dokuz Yüz Elli İki Türk Lirası

VAKIF GYO 2111/19023 Hissesi	
Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
	5.062.590,00
	Beş Milyon Altmış İki Bin Beş Yüz Doksan Türk Lirası
48750 / 1	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	5.568.849,00
	Beş Milyon Beş Yüz Altmış Sekiz Bin Sekiz Yüz Kırk Dokuz Türk Lirası

Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
	5.753.270,00
	Beş Milyon Yedi Yüz Elli Üç Bin İki Yüz Yetmiş Türk Lirası
48744 / 5	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	6.328.597,00
	Altı Milyon Üç Yüz Yirmi Sekiz Bin Beş Yüz Doksan Yedi 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 değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme 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, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme 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.)**
- ✓ **Takyidat Belgeleri**
- ✓ **Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri**