

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ANKARA İLİ ETİMESGUT İLÇESİ'NDE YER ALAN 2 ADET PARSELİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.05.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.06.2025
RAPOR TARİHİ	27.06.2025
RAPOR NO	VKGYO-2503076
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ ETİMESGUT İLÇESİNDE YER ALAN 48744 ADA 5 PARSELİN PAZAR DEĞER TESPİTİ VE 48750 ADA 1 PARSELİN 2111/19023 HİSSESİNİN (SATIŞ DEĞERİ) PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	Fatih Sultan Mahallesi, 2705. Cadde 48744 ada 5 no.lu parsel, Üniversite Caddesi 48750 ada 1 parsel Etimesgut/Ankara
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Belgesi (kopya)
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; Ankara ili Etimesgut ilçesi Erlerköyü Mahallesi 48744 ada 5 parsel ve Erler Mahallesi 48750 ada 1 paselin 2111/19023 hissesinin değerleme tarihindeki (Satış Değeri) pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnkılap, Dr. Adnan Büyükdenez Cd. No:7/A Kat:14-13, 34768 Ümraniye/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Müşteri firmanın, Ankara ili Etimesgut ilçesi Erlerköyü Mahallesi 48744 ada 5 parsel ve Erler Mahallesi 48750 ada 1 paselin 2111/19023 hissesinin değerlendirme tarihindeki (Satış Değeri) pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için VKGYO-2503076 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Metin EVLEK raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

48744 ADA 5 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ETİMESGUT
Bucağı :
Mahallesi :
Köyü : ERLERKÖYÜ
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 48744
Parsel No : 5
Alanı * : 2.399,00 m²
Hisse oranı : 1/1
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. V
Yevmiye No : 32657
Cilt No : 25
Sayfa No : 2418
Tapu Tarihi : 18.10.2011

48750 ADA 1 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ETİMESGUT
Bucağı :
Mahallesi : ERLER
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 48750
Parsel No : 1
Alanı * : 19.023,00 m²
Hisse oranı : 2111 / 19023
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. V
Yevmiye No : 32657
Cilt No : 25
Sayfa No : 2428
Tapu Tarihi : 18.10.2011

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri 07.05.2025 tarihinde TKGM web portalından temin edilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmuştur.

48744 Ada 5 Parsel Üzerinde;

Beyan Hanesinde;

-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: - (12.11.2021 tarih, 59680 yevmiye)

48750 Ada 1 Parsel Üzerinde;

Beyan Hanesinde;

-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 İle 1/5000 Ölçekli Nazım Ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İptal Edilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (12.11.2021 Tarih, 59680 Yevmiye)

-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 Yev:3737 (27.06.2000 Tarih, 3737 Yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-M:Haritasında gösterildiği üzere 8544 m2 saha üzerinde AK.Gölbaşı ANK.11.enerji nakil hattı geçirildiğinden Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müd. Lehine daimi irt. Hakkı (tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

-M: Teaş Gen. Müd. Lehine 8750 m2 lik sahada irtifak hakkı (09.09.1999 tarih, 3961 yevmiye)

-M: Teaş Gen. Md. Lehine 4669 m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı (09.09.1999 tarih, 3963 yevmiye)

-T.E.K. Genel Md. Lehine 426 m2 lik sahada daimi irtifak hakkı (18.02.1993 tarih, 783 yevmiye)

-M:TEK Genel Müdürlüğü lehine 2337 m² lik kısımda daimi irtifak hakkı (23.01.1992 tarih, 270 yevmiye)

-M: Haritasında gösterildiği üzere TEK Genel Müdürlüğünce BRŞ Ankara 11. Ak. Balgat enerji nakil hattı geçirilmek üzere daimi irtifak hakkı (31.12.1985 tarih, 6049 yevmiye)

Diğer hisseler üzerindeki takyidatlar raporun ekinde sunulmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve(j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

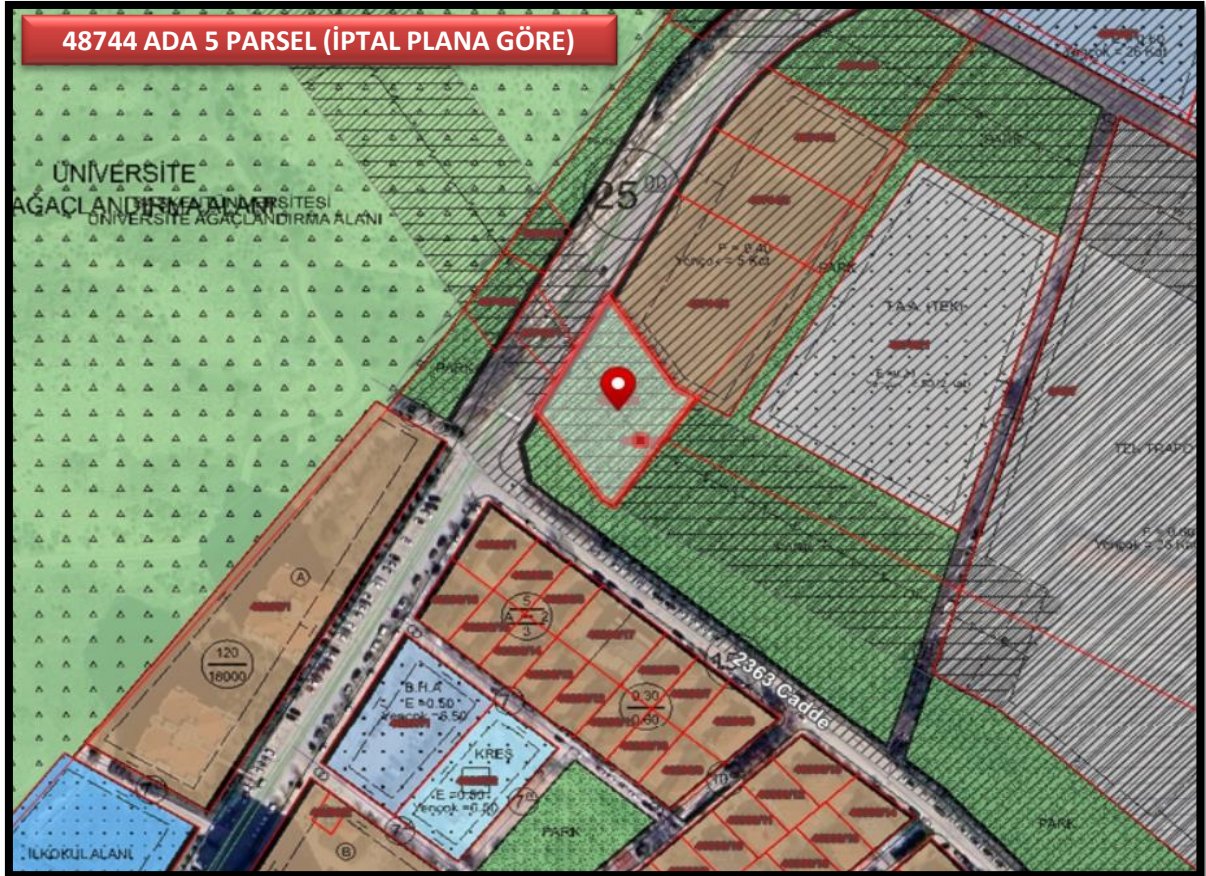
Taşınmazın son üç yıllık dönemde alım satım işlemleri incelendiğinde değerlemeye konu Vakıf GYO A.Ş. Hisseleri üzerinde herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

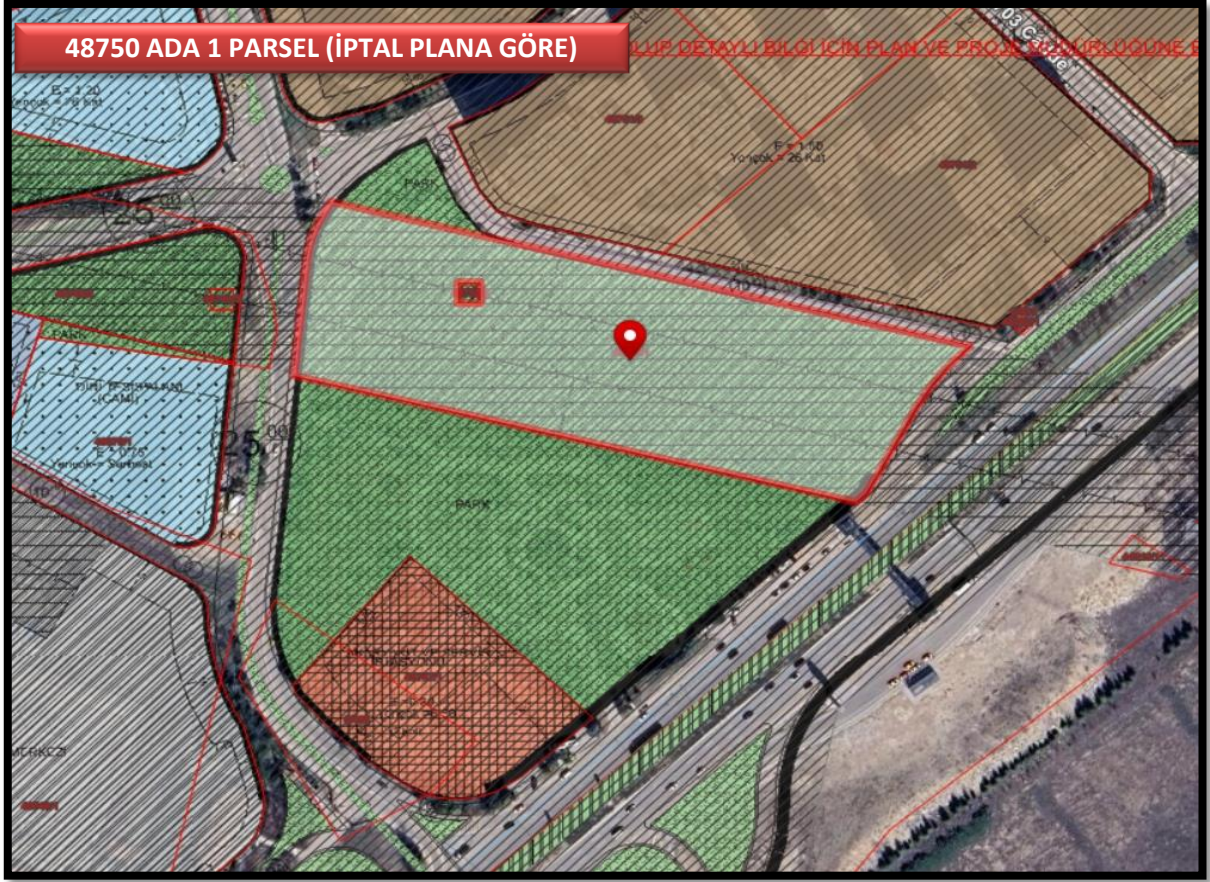
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Etimesgut Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 21.05.2025 tarihli yazısına göre; Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 20/10/2021 tarih ve E:2021/1960, K:2021/1832 sayılı kararı ile söz konusu parselin 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 parsellasyon planının iptal edildiği,

Etimesgut İlçesi Fatih Sultan Mahallesi Başkent Üniversitesi ile Eskişehir Yolu arasını kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/07/2023 tarih ve 913 sayılı kararı ile onaylandığı, bu plana uygun olarak Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Etimesgut Belediye Meclisimizin 05/08/2024 tarih ve 341 sayılı kararı ile uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/11/2024 tarih ve 1468 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/01/2025 tarih ve 31 sayılı kararları ile tadilen onaylandığı, Söz konusu onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 03/02/2025 gün ve 32802 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmak suretiyle Müdürlüğümüz ilan panosunda ve Belediyemiz internet sitesinde 03/02/2025 – 04/03/2025 tarihleri arasında askıya çıkarılarak 1 ay süre ile ilan edildiği, bu süre içerisinde itirazların olduğu ve plan sürecinin devam ettiği bilgisi alınmıştır.





2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Etimesgut İlçesi Fatih Sultan Mahallesi Başkent Üniversitesi ile Eskişehir Yolu arasını kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/07/2023 tarih ve 913 sayılı kararı ile onaylandığı, bu plana uygun olarak Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Etimesgut Belediye Meclisimizin 05/08/2024 tarih ve 341 sayılı kararı ile uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/11/2024 tarih ve 1468 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/01/2025 tarih ve 31 sayılı kararları ile tadilen onaylandığı, Söz konusu onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 03/02/2025 gün ve 32802 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmak suretiyle Müdürlüğümüz ilan panosunda ve Belediyemiz internet sitesinde 03/02/2025 – 04/03/2025 tarihleri arasında askıya çıkarılarak 1 ay süre ile ilan edildiği, bu süre içerisinde itirazların olduğu ve plan sürecinin devam ettiği bilgisi alınmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadırlar.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Mevcut durumda taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadırlar.
Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

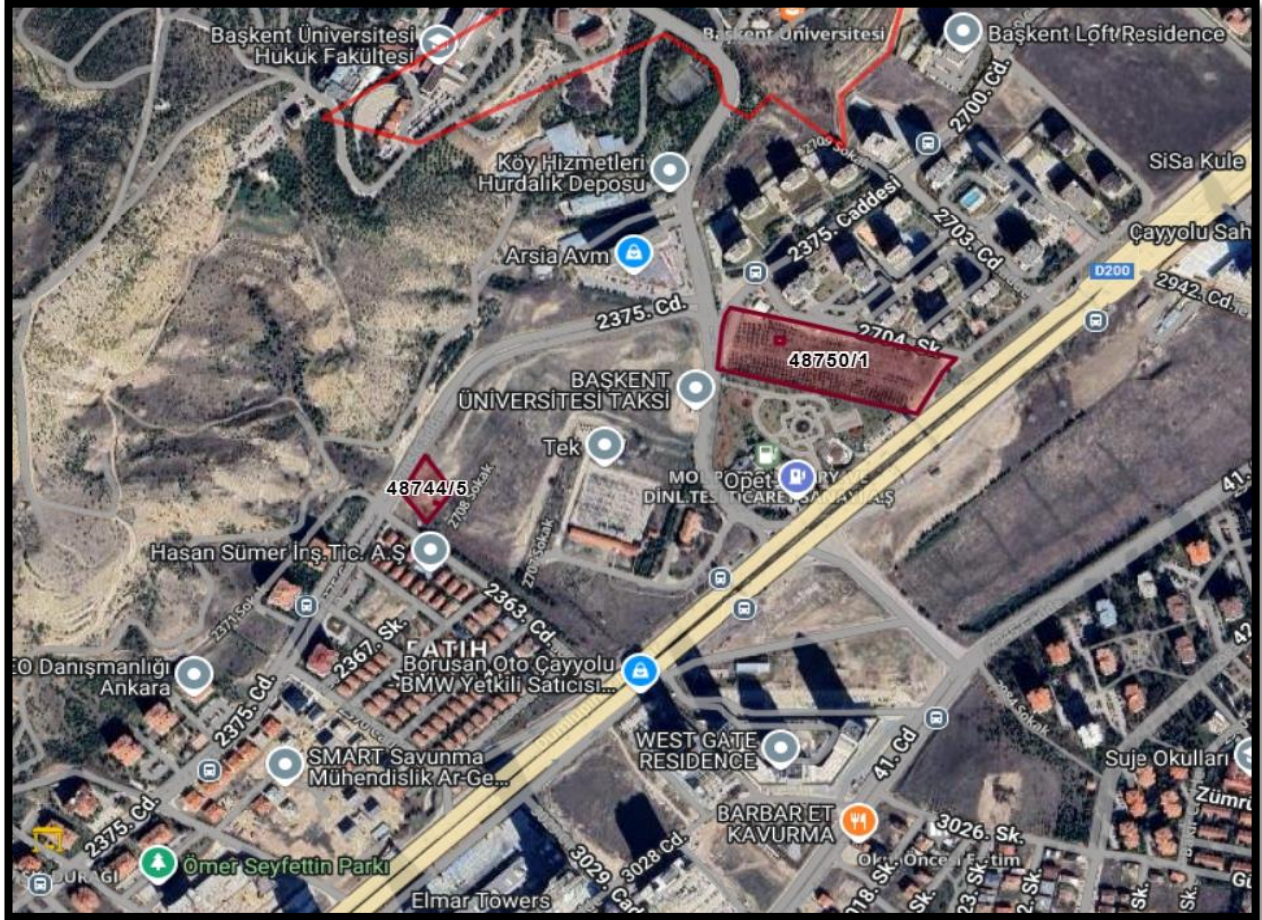
Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili Etimesgut İlçesi, Erlerköyü Mahallesi'nde yer alan 48744 ada 5 parsel 2.399 m² alanlı olup, "Arsa" niteliğindedir.

Taşınmazlardan Erler Mahallesi'nde yer alan 48750 ada 1 parsel 19.023 m² alanlı olup, "Arsa" niteliğindedir.



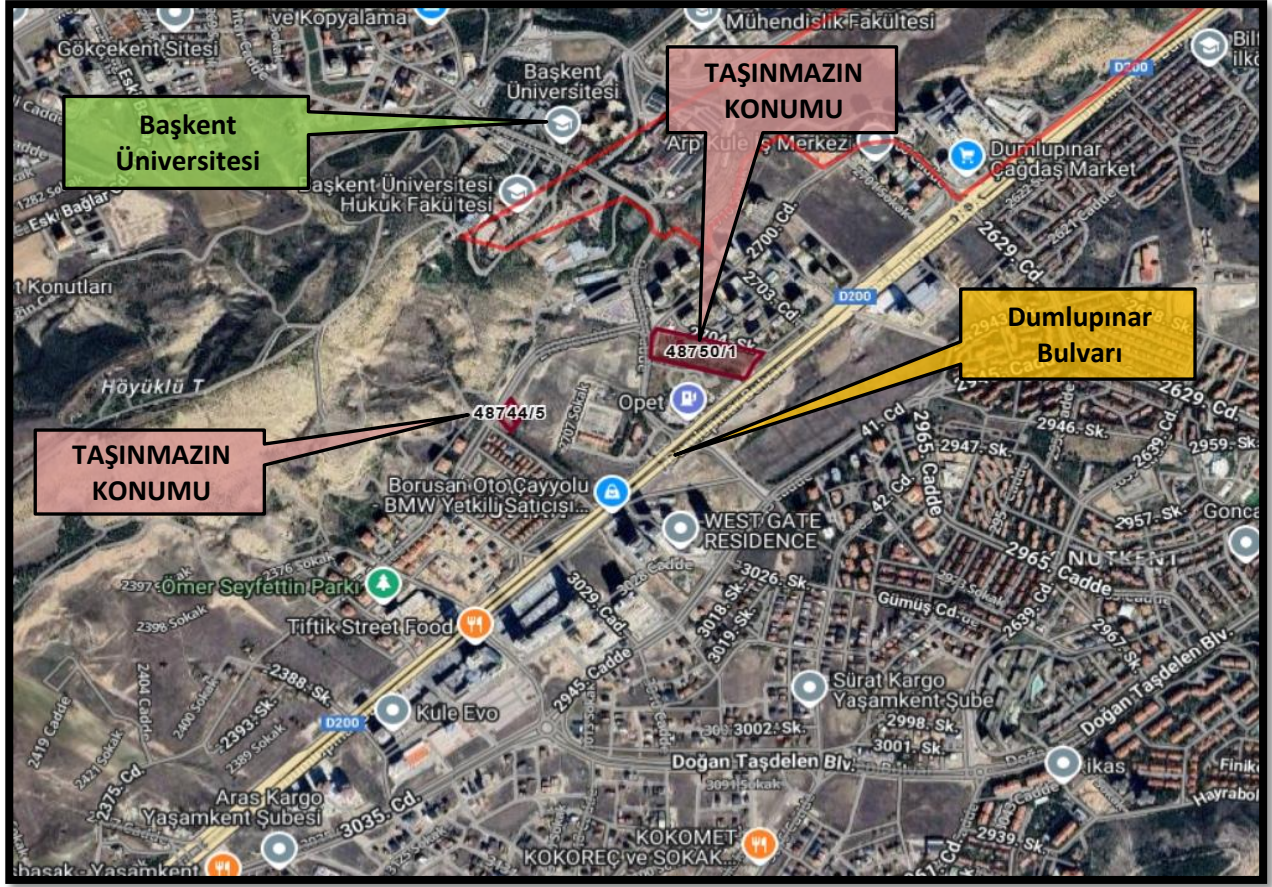
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin batı kısmında konumlanmış olan Eskişehir Yoluna (Dumlupınar Bulvarı) yakınında yer almaktadırlar. Yakın çevresi bulvar üzerinde ticari yapılar ve iç bölümlerde konut fonksiyonlu gelişmiştir. Çok yakın konumda nirengi niteliğinde Başkent Üniversitesi yer almaktadır. Aynı zamanda yakınında Gordion AVM, TEİAŞ Ümitköy Trafo Merkezi ve Konutkent Projesi bulunmaktadır. Bölge genel olarak apartman tipinde konut yerleşim birimleri ve boş arsalardan oluşmaktadır. Çevreyolu erişimi rahat durumdadır. Etimesgut ilçesinin sınırında yer almaktadır. Bölge orta gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyeli artmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu konuma özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Dumlupınar Bulvarı kullanılarak Eskişehir yönünde ilerleyerek 2363. Caddeden içeri girilerek 2705. Cadde vasıtası ile 48744 ada 5 parsel, caddenin devamında yer alan Üniversite Caddesi vasıtası ile 48750 ada 1 parselin olduğu noktaya ulaşılabilir.

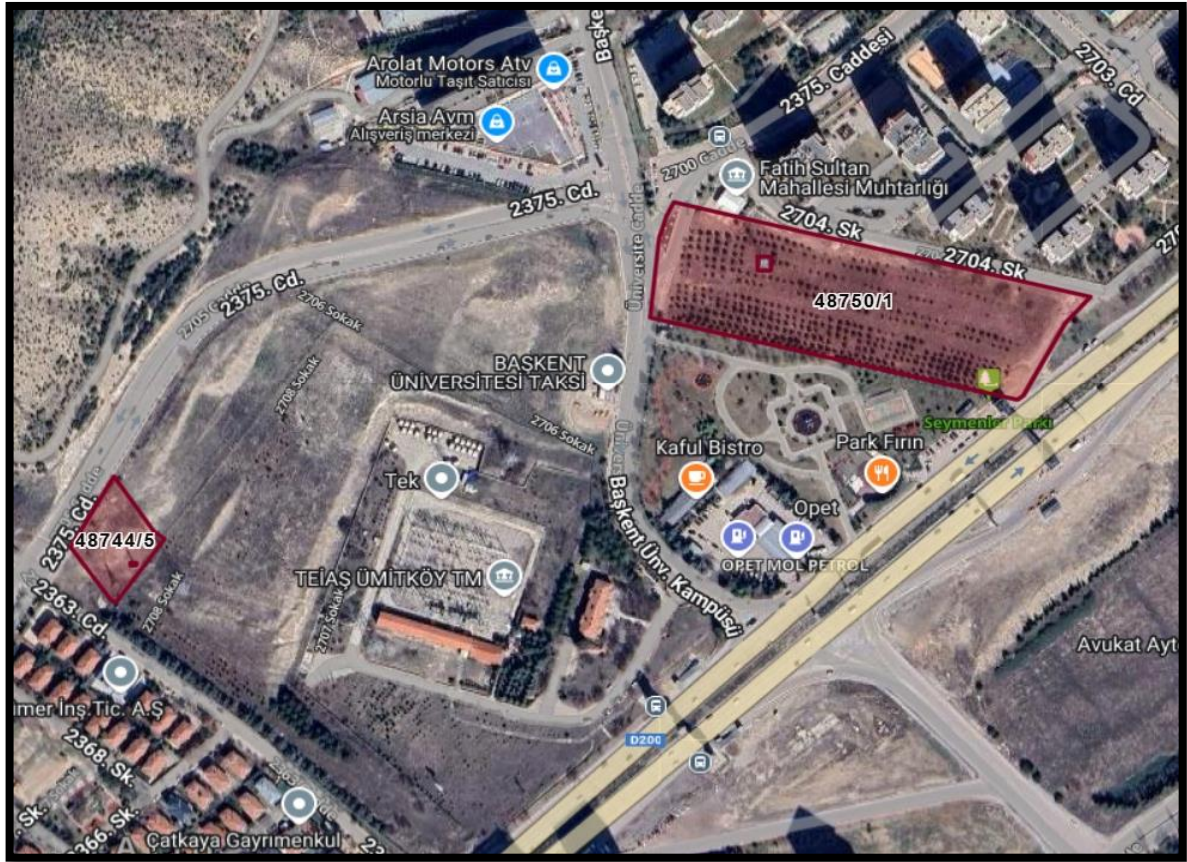


3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili Etimesgut İlçesi, Erlerköyü Mahallesinde yer alan 48744 ada 5 parsel 2.399 m² alanlı olup, "Arsa" niteliğindedir. Parsel geometrik olarak yamuk kare bir forma sahip olup, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerine yapı bulunmamakta olup, parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir. Parselin ortasında enerji nakil hattının direğine ait 48744 ada 6 parsel numaralı 9 m² arsa alanı mevcuttur.

Taşınmazlardan Erler Mahallesinde yer alan 48750 ada 1 parsel 19.023 m² alanlı olup, "Arsa" niteliğindedir. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen bir forma sahip olup, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerine yapı bulunmamakta olup, parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir. Parselin ortasında enerji nakil hattının direğine ait 48750 ada 2 parsel numaralı 81 m² arsa alanı mevcuttur.



3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar arsa niteliklidir. Herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de 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. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Genel olarak Karasal İklimin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsimindedir. Karın yerde kalma süresi ortalama 62 gündür. Gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak (ortalama 0,6 °C) ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Elmadağ Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü (İl içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (İl içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km².lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İlçeleri Akyurt - Altındağ - Ayaş - Bala - Çankaya - Çubuk - Elmadağ - Etimesgut - Gölbaşı - Kalecik - Kazan - Keçiören - Mamak - Pursaklar - Sincan - Yenimahalle - Beypazarı - Çamlıdere - Evren - Güdül - Haymana - Kızılcahamam - Nallıhan - Polatlı - Şereflikoçhisardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.864.049 kişidir.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkiler, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvacılık pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı, kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyvalar yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzümdür.

4.1.2 - Etimesgut İlçesi

Etimesgut, Ankara'nın metropol ilçelerinden biridir. TÜİK 2024 verilerine göre nüfusu 629.112'dir. 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.

Başbakanlık Eryaman Toplu Konutları, Askeri Kampüsler Alanı, Elvankent, Güzelkent, Şeker Fabrikası Kampüsü ve TRT Kampüsü bir yaşam alanı oluşturmaktadır. Bu kampüsler otelkent konumunda olup, gündüzleri büyük oranda boş, geceleri dolan yerleşim alanlarıdır.

İlçe sakinlerinin kültürel etkinliklere katılmalarına imkân sağlayacak sinema, kültür ve kongre merkezi, konser alanı olarak Türk beyleri kent meydanı vardır. Yarı olimpiik yüzme havuzu ve bir stadyum ilçede yer alır.

Başlıca yer alan alışveriş merkezleri Optimum AVM, Dolphin AVM, Galaxy AVM, Göksu AVM, Ankor AVM, Evsa AVM, Metromall AVM, Gimsa Park AVM, Arasta AVM, Arte Mercado AVM'dir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır. ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur. ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da müteakiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

* ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

* "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.

* Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

* Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızda gerileyerek 2025'te %4,3, 2026'da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.

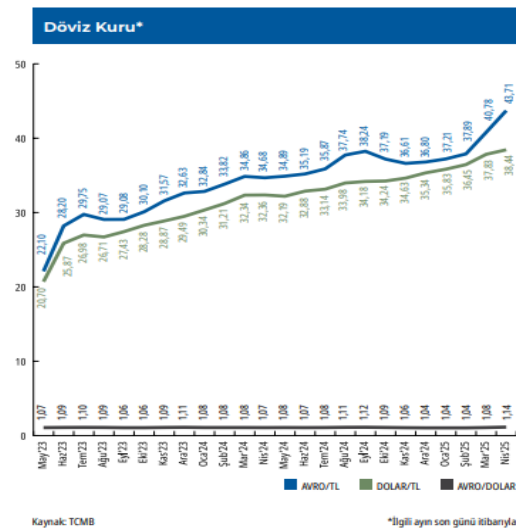
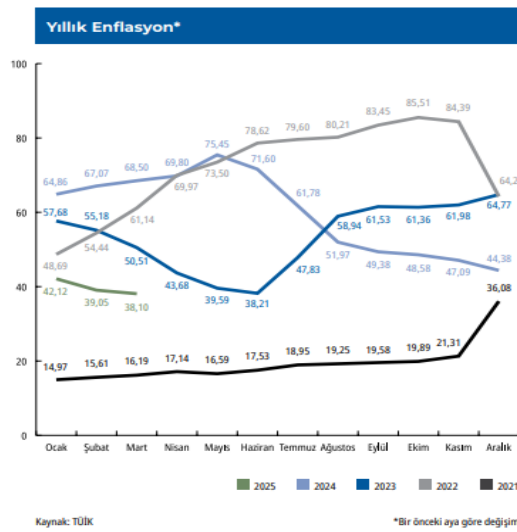
* Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK



Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

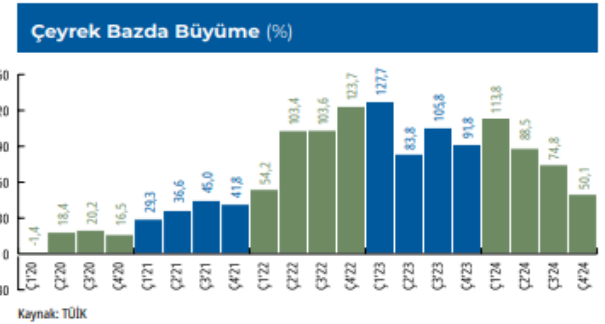
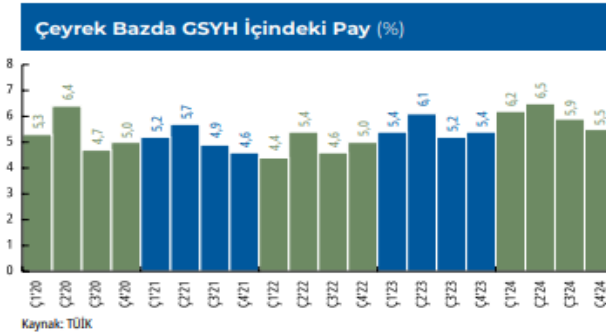
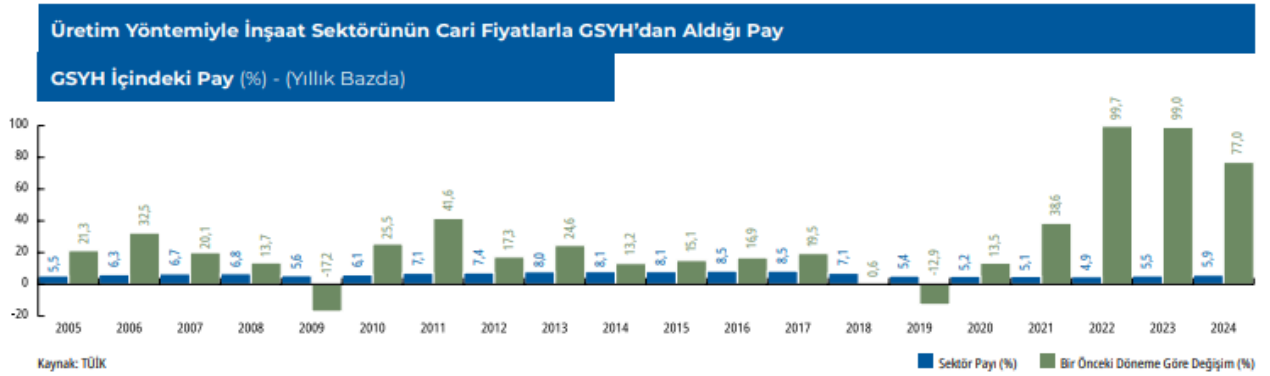
Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görünmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

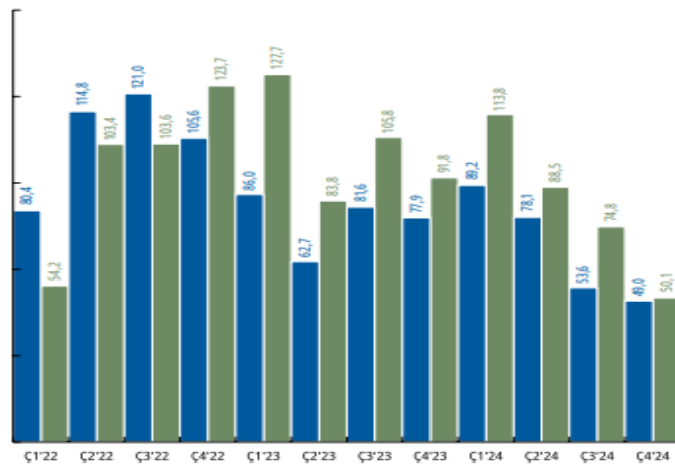
2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanımı izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)



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



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Büyük inşaat firmaları tarafından yatırım yapılan gelişme alanında yer almaktadırlar.
- * Ulaşım imkanları iyi durumdadır.
- * 48744 Ada 5 Parsel tek mülkiyete sahiptir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 48750 Ada 1 Parsel hisseli mülkiyete sahiptir.
- * Parseller üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir.
- * Niteliği nedeniyle belirli alıcı kitleye hitap etmektedirler.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 Kültür Gayrimenkul

Tel 0 537 722 51 10

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Erler Mahallesiinde yer almakta olan 130265 ada 1 parsel 5.777 m² yüz ölçümüne sahip olup, İlköğretim Tesis Alanında yer almaktadır. Taşınmazın 128 m²'lik hissesi 480.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	128 .-M ²	480.000 .-TL	3.750 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 Sahibi

Tel 0 530 897 43 81

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Bağlıca Mahallesiinde yer almakta olan 48818 ada 27 parsel 154.679 m² yüz ölçümüne sahip olup, Özel Spor Tesis Alanında yer almaktadır. Taşınmazın 450 m²'lik hissesi 2.300.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	450 .-M ²	2.300.000 .-TL	5.111 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Cavalier Advisor Gayrimenkul

Tel 0 535 104 69 22

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Bağlıca Mahallesiinde yer almakta olan 47302 ada 2 parsel 24.534 m² yüz ölçümüne sahip olup, İlköğretim Tesis Alanında yer almaktadır. Taşınmazın 485 m²'lik hissesi 2.400.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	485 .-M ²	2.400.000 .-TL	4.948 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Gayrimenkul Çözüm Merkezi

Tel 0 533 690 06 71

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Bağlıca Mahallesiinde yer almakta olan 47004 ada 2 parsel 16.299 m² yüz ölçümüne sahip olup, Sosyal Kültürel Tesis Alanında yer almaktadır. Taşınmazın 93 m²'lik hissesi 600.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	93 .-M ²	600.000 .-TL	6.452 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

5 Arslan Efe Emlak

Tel 0 545 228 02 92

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Oğuzlar Mahallesi'nde yer almakta olan 47980 ada 1 parsel 2.676 m² yüz ölçümüne sahip olup, Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında yer almaktadır. Taşınmazın 449 m²'lik hissesi 2.250.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	449 .-M ²	2.250.000 .-TL	5.011 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 Haktan Gayrimenkul

Tel 0 532 419 43 73

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Yapracık Mahallesi'nde yer almakta olan 49317 ada 1 parsel 6.889 m² yüz ölçümüne sahip olup, Sağlık Tesis Alanında yer almaktadır. Taşınmazın 274 m²'lik hissesi 1.350.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	274 .-M ²	1.350.000 .-TL	4.927 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. **Düzeltilme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.**

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 48750 ADA 1 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		480.000 SATILIK 0%	2.300.000 SATILIK 0%	2.400.000 SATILIK 0%	2.250.000 SATILIK 0%	1.350.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	19.023,00	128 3.750 ÇOK KÜÇÜK -40%	450 5.111 ÇOK KÜÇÜK -30%	485 4.948 ÇOK KÜÇÜK -30%	449 5.011 ÇOK KÜÇÜK -30%	274 4.927 ÇOK KÜÇÜK -35%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	PARK ALANI	İLKÖĞRETİM TESİS ALANI BENZER 0%	ÖZEL SPOR TESİS ALANI BENZER 0%	İLKÖĞRETİM TESİS ALANI BENZER 0%	ÖZEL SOSYAL KÜL. TES. ALAN BENZER 0%	SAĞLIK TESİS ALANI BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	HİSSELİ	HİSSELİ BENZER 0%	HİSSELİ BENZER 0%	HİSSELİ BENZER 0%	HİSSELİ BENZER 0%	HİSSELİ BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-35%	-45%	-25%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2990	1.688	3.322	2.722	3.758	3.449

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olup, benzer nitelikteki donatı alanında kalmakta olan imarlı arsa değerleri hesaplanmak suretiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal düzeltme tablosuna göre taşınmazlardan 48750 ada 1 parselin baz alınmış olup söz konusu arsaların birim m² değerinin 2.990 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN ARSA DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
48744	5	2.399,00	2.990	7.173.010,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				7.170.000,00
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
48750	1	19.023,00	2.990	56.878.770,00
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. V (2111/19023) HİSSE DEĞERİ		2.111,00	2.990	6.311.890,00
HİSSENİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				6.310.000,00
2 ADET PARSELİN VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. V'NİN HİSSENİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				13.480.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmaz için onaylanmış ruhsat ve projenin olmaması, üzerlerinde yapı bulunmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerlemeye konusu taşınmazların imar plan sürecinin devam etmesi ve bölgedeki yapılaşmanın çok yoğun olmaması nedeniyle Gelir indirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi) Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde onaylanacak imar planına uygun olarak proje geliştirilmesi uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

48744 ADA 5 PARSELİN DEĞERİ	7.170.000 TL
48750 ADA 1 PARSELİN DEĞERİ	56.878.770 TL
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. V (2111/19023) HİSSE DEĞERİ	6.310.000 TL
2 ADET PARSELİN VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. V'NİN HİSSENİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	13.480.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının iptal edilmiş olması nedeni ile üzerinde proje geliştirilememekte olup, taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazın üzerinde mevcutta yapı bulunmamaktadır. Arsa niteliğinde olan taşınmazın fiili durumu da bu niteliğine uygundur. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." deiniilmektedir. Belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin 22-1-c maddesinde "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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Arsa" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu parsellerin VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin

27.06.2025 tarihli toplam değeri için ;

13.480.000 .-TL

(On Üç Milyon Dört Yüz Seksen Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

14.828.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.