

# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## ANKARA İLİ ETİMESGUT İLÇESİ'NDE YER ALAN PARSELİN

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	12.05.2026
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	2.06.2026
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	30.06.2026
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.06.2026
<b>RAPOR NO</b>	VKGYO-2605024
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	ANKARA İLİ ETİMESGUT İLÇESİNDE YER ALAN 130188 ADA 15 PARSELİN 451000/1170758 VE HİSSESİNİN (SATIŞ DEĞERİ) PAZAR DEĞER TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	Fatih Sultan Mahallesi, 2710. Sokak 130188 ada 15 no.lu parsel, Etimesgut/Ankara
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme 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 değerlendirme raporu; Ankara ili Etimesgut ilçesi Erler Mahallesi 130188 ada 15 paselin 451000/1170758 hissesinin değerlendirme tarihindeki (Satış Değeri) pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Müşteri firmanın, Ankara ili Etimesgut ilçesi Erler Mahallesi 130188 ada 15 paselin 451000/1170758 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-2605024 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT 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 hazırlanmış olan rapor bilgilerine aşağıda yer verilmiştir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	VKGYO-2503076	VKGYO-2510011	
<b>Rapor Tarihi</b>	27.06.2025	10.12.2025	
<b>Rapor Konusu</b>	2 ADET ARSA	2 ADET ARSA	
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ozan ALDOĞAN Metin EVLEK Berrin KURTULUŞ SEVER	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	13.480.000	14.790.000	

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

130188 ADA 15 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ETİMESGUT
Bucağı	:
Mahallesi	: ERLER
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 130188
Parsel No	: 15
Alanı *	: 11.707,58 m <sup>2</sup>
Hisse oranı	: 451000/1170758
Vasfı	: ARSA
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. V
Yevmiye No	: 9412
Cilt No	: 35
Sayfa No	: 3484
Tapu Tarihi	: 20.02.2026

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri 08.06.2026 tarihinde TKGM web portalından temin edilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmuştur.

### **Beyan Hanesinde;**

- 85170/3 Nolu Parselasyon Planında Rekreasyon Alan Olarak Ayrılmıştır. - (20/02/2026 Tarih, 9412 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),

Diğer hisseler üzerindeki takyidatlar raporun ekinde sunulmuştur. Diğer hisseler üzerinde bulunan şerh ve beyanların Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissessinn devrine veya değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve(j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili 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 alım satım işlem bulunmamaktadır. Erlerköyü Mahallesi 48744 ada 5 parselde yer alan hisse ve Erler Mahallesi 48750 ada 1 parselde yer alan hisse 20.02.2026 tarih ve 9412 yevmiye ile imar parselasyon işlemi görerek Erler Mahallesi 130188 ada 15 parsel olarak tapuya işlenmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C.Etimesgut Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 02.06.2026 tarihli yazısına göre;130188 ada 15 sayılı parsel ile ilişkin; Ankara 21. İdare Mahkemesi'nin 31/03/2026 tarih ve E:2025/1274, K:2026/552 sayılı kararı ile söz konusu parsellerin de içerisinde bulunduğu alana ilişkin 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 onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği iptal edilmiştir.

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 parselasyon 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 ve planın kesinlik kazandığı, belirtilmiştir. 85170/3 No'lu parselasyon planı Etimesgut Belediye Encümeninin 23.09.2025 tarih ve 1683 sayılı karar ile uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 20.11.2025 tarih 2867 sayılı kararıyla onaylanmıştır. 85170/3 No'lu parselasyon planı 02.12.2025 tarihi itibarıyla Müdürlüğün ilan panosunda bir ay süreyle asılmış, 48744 ada 5 parsel ile 48750 ada 1 parselin askıdaki parselasyon planına göre 130188 ada 15 parsel olarak tescil edilmiştir.

Parseller iptal olan plana göre rekrasyon lejandında kamulaştırılacak alanda kalmakta olup yapılaşma hakları bulunmadığı belirtilmiştir.

### **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 onaylanmıştır. 85170/3 No'lu parselasyon planı Etimesgut Belediye Encümeninin 23.09.2025 tarih ve 1683 sayılı karar ile uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 20.11.2025 tarih 2867 sayılı kararıyla onaylanmıştır. 85170/3 No'lu parselasyon planı 02.12.2025 tarihi itibarıyla Müdürlüğün ilan panosunda bir ay süreyle askıya çıkmıştır. 48744 ada 5 parsel ile 48750 ada 1 parselin askıdaki parselasyon planına göre herhangi terki olmadan, 130188 ada 15 parsel olarak tescil edilmiştir.

Ankara 21. İdare Mahkemesi'nin 31/03/2026 tarih ve E:2025/1274, K:2026/552 sayılı kararı ile söz konusu parsellerin de içerisinde bulunduğu alana ilişkin 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 onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği iptal edilmiştir.

### **2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Mevcut durumda taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır.

### **2.3.4 - Mevcut 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**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### **2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Mevcut durumda taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır. Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

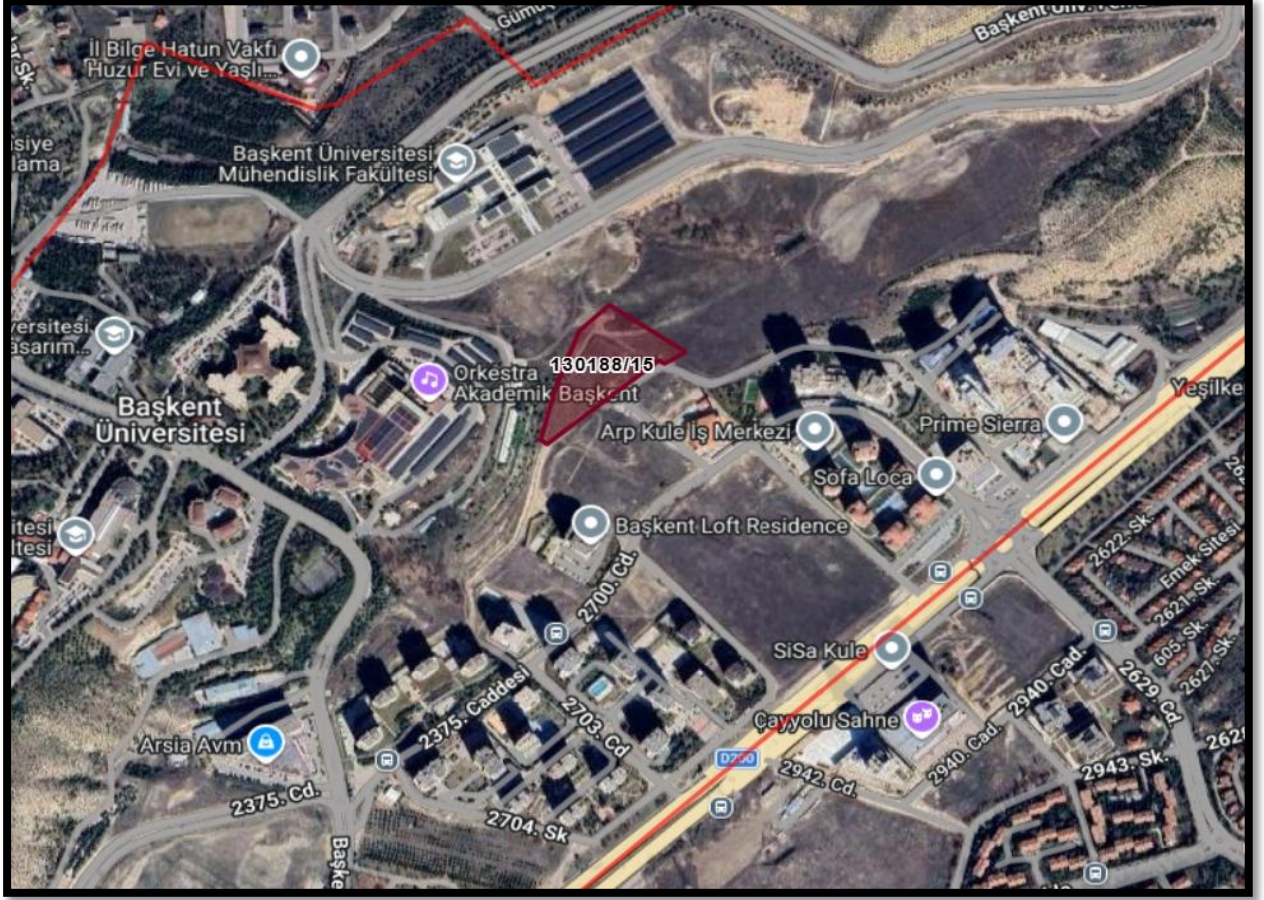
#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi'nde yer alan 130188 ada 15 parsel 11.707,58 m<sup>2</sup> alanlı olup, "Arsa" niteliğindedir. Değerleme kapsamında Vakıf GYO A.Ş.'nin 451000/1170758 hissesi dikkate alınmıştır.



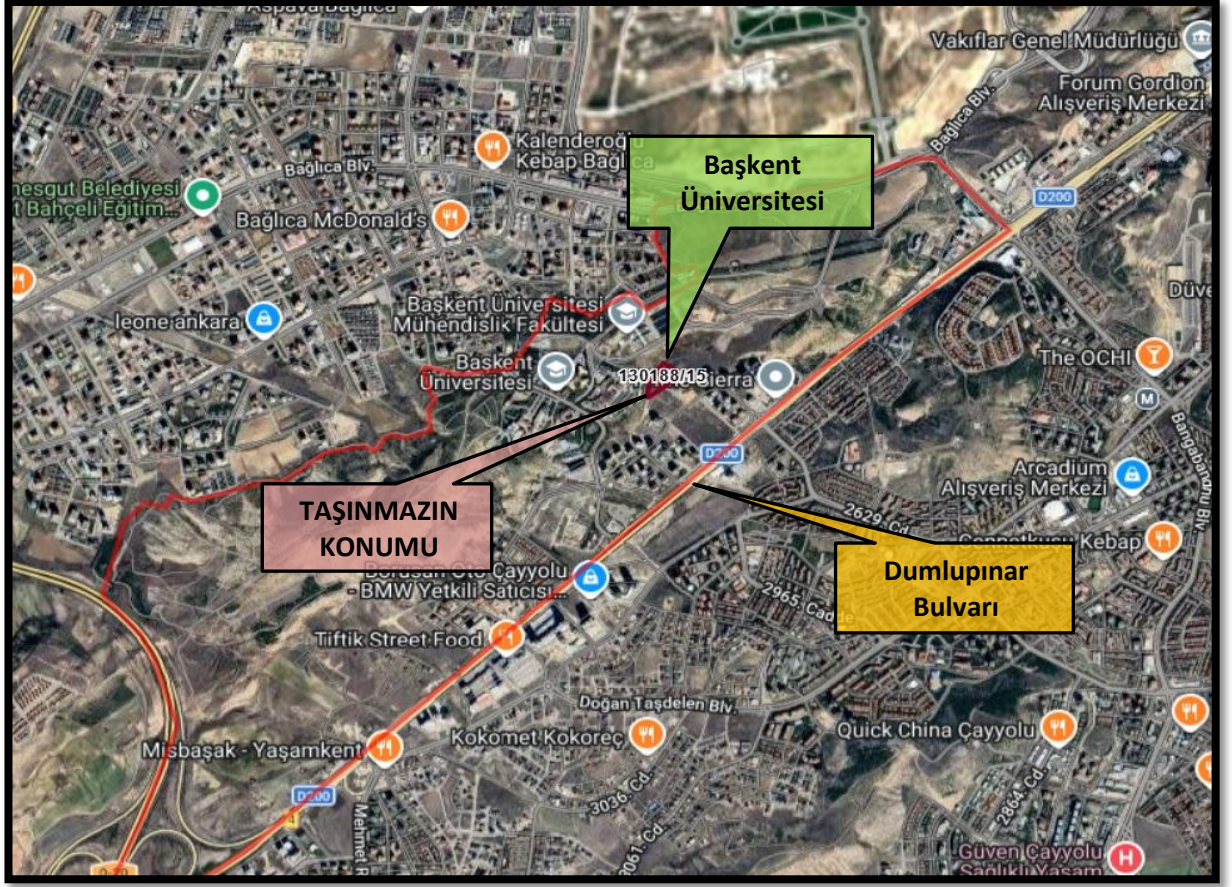
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; şehrin batı kısmında konumlanmış olan Eskişehir Yoluna (Dumlupınar Bulvarı) yakınında yer almaktadır. 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

Taşınmazın bulunduğu konuma özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Dumlupınar Bulvarı kullanılarak Eskişehir yönünde ilerleyerek 2700. Caddeden içeri girilerek 2710. Sokak vasıtası ile 130188 ada 15 parselin olduğu noktaya ulaşılabilir.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili Etimesgut İlçesi, Etlar Mahallesiinde yer alan 130188 ada 15 parsel 11.707,58 m<sup>2</sup> alanlı olup, "Arsa" niteliğindedir. Değerleme kapsamında Vakıf GYO A.Ş.'nin 451000/1170758 hissesi dikkate alınmıştır. Parsel geometrik olarak amorf bir forma sahip olup, topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerine yapı bulunmamaktadır. Parselin etrafını çevreleyen çit, tel örgü vb. bulunmamaktadır.



**Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Konu taşınmaz 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 km<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>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 km<sup>2</sup>.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 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.910.320 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 üzumdür.

#### 4.1.2 - Etimesgut İlçesi

Etimesgut, Ankara'nın metropol ilçelerinden biridir. TÜİK 2025 verilerine göre nüfusu 632.458'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 olimpik 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

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlemlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

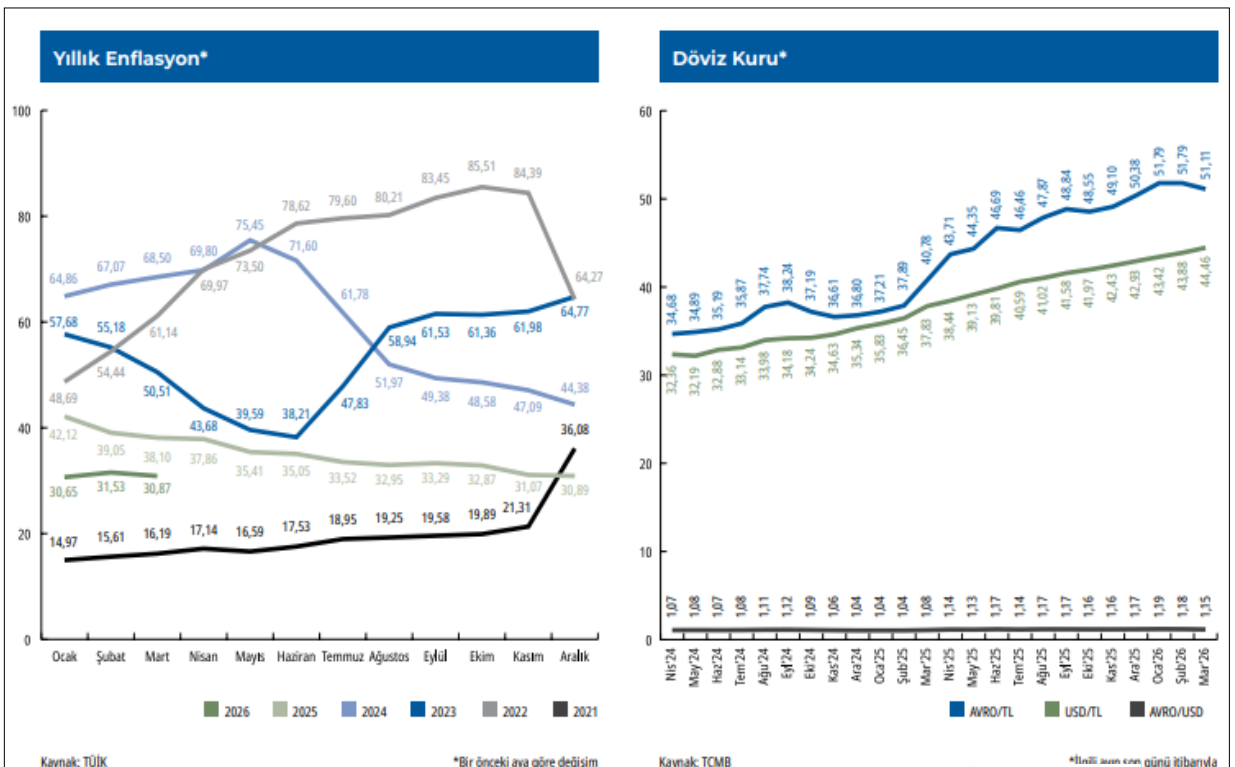
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaştırma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor. Genel olarak yurtiçinde ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılganlıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
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	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki aya göre değişim

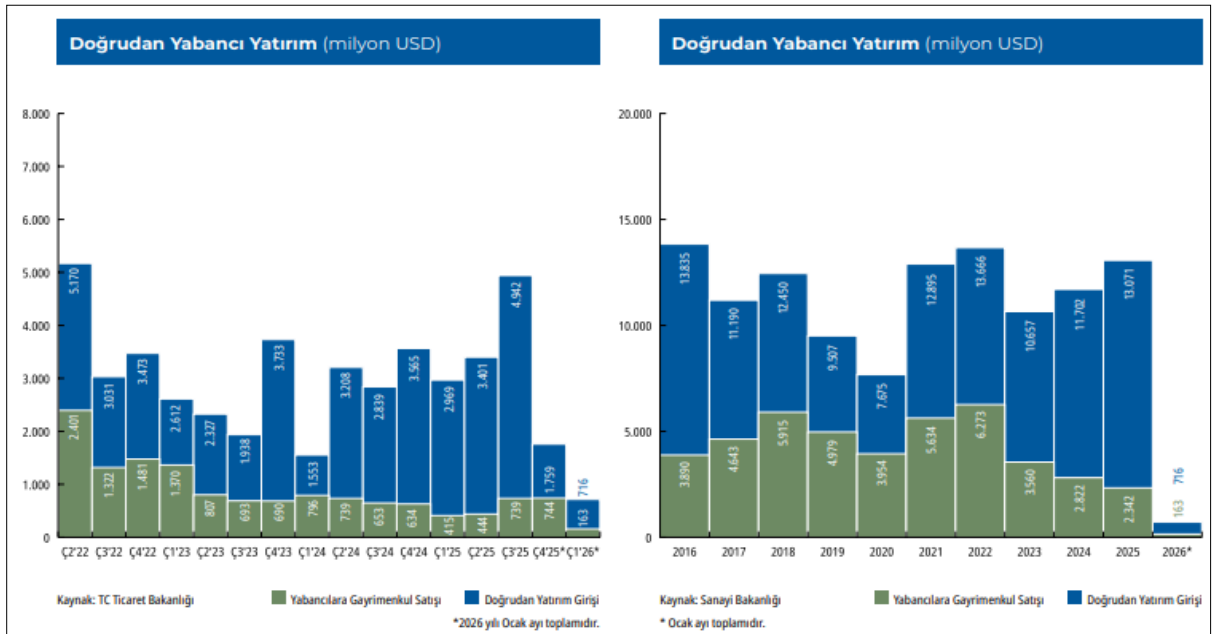
Kaynak: TCMB

\*İncelemeye göre güncellenmiştir

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.  
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

### Gayrimenkul Sektörü:

2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.

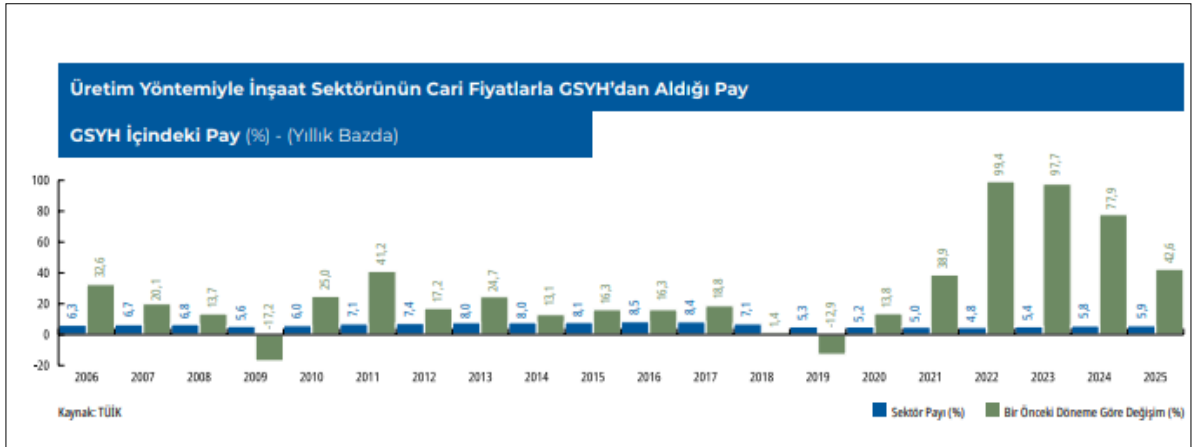
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

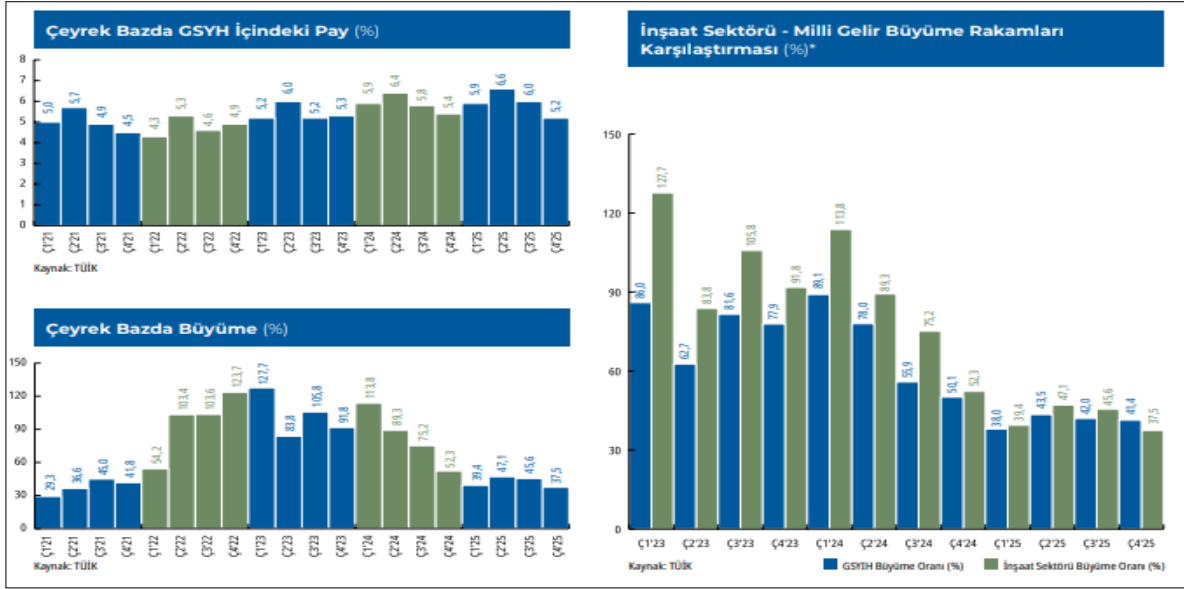
Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.





(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

#### 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 ve Şehircilik Müdürlüğü, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik 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.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Parsel hisseli mülkiyete sahiptir.
- \* Niteliği nedeniyle belirli alıcı kitleye hitap etmektedirler.
- \* İmar planı iptal edilmiş olup, eski planda rekrasyon alanında kalmaktadır.

## 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 itibari 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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

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

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### Arsa Emsalleri

#### 1 Kartema Gayrimenkul

Tel 0 (507) 602 22 00

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Yeni Bağcılar Mahallesiinde yer almakta olan 46841 ada 2 parsel 30.349 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup, Orta Öğretim Tesis Alanında yer almaktadır. Taşınmazın 50 m<sup>2</sup>'lik hissesi 350.000.-TL'den satılıktır.

<b>SATILIK</b>	50 .-M <sup>2</sup>	350.000 .-TL	7.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

#### 2 Ankira Emlak

Tel 0 (532) 427 95 64

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Erler Mahallesiinde yer almakta olan 130022 ada 7 parsel 38.771 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup, Spor Alanı Tesis Alanında yer almaktadır. Taşınmazın 668 m<sup>2</sup>'lik hissesi 9.000.000.-TL'den satılıktır.

<b>SATILIK</b>	668 .-M <sup>2</sup>	9.000.000 .-TL	13.473 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

#### 3 Çatma Yatırım

Tel 0 (530) 278 14 21

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Bağlıca Mahallesiinde yer almakta olan 46763 ada 3 parsel 19.794 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup, İlköğretim Tesis Alanında yer almaktadır. Taşınmazın 20 m<sup>2</sup>'lik hissesi 130.000.-TL'den satılıktır.

<b>SATILIK</b>	20 .-M <sup>2</sup>	130.000 .-TL	6.500 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

#### 4 Haktan Gayrimenkul

Tel 0 (532) 419 43 73

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Yapracık Mahallesiinde yer almakta olan 49317 ada 1 parsel 6.889 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup, Sağlık Tesis Alanında yer almaktadır. Taşınmazın 274 m<sup>2</sup>'lik hissesi 3.500.000.-TL'den satılıktır.

<b>SATILIK</b>	274 .-M <sup>2</sup>	3.500.000 .-TL	12.774 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## 5 Haktan Gayrimenkul

Tel 0 (532) 419 43 73

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Yaprak Mahallesi'nde yer almakta olan 49311 ada 1 parsel 24.425 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup, Sosyal Kültürel Tesis Alanında yer almaktadır. Taşınmazın 77 m<sup>2</sup>'lik hissesi 875.000.-TL'den satılıktır.

<b>SATILIK</b>	77 .-M <sup>2</sup>	875.000 .-TL	11.364 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

## 6 Ayrancı Güleryüz Emlak

Tel 0 (543) 346 17 07

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Eler Mahallesi'nde yer almakta olan 130222 ada 1 parsel 10.719 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup, Orta Öğretim Tesis Alanında yer almaktadır. Taşınmazın 61 m<sup>2</sup>'lik hissesi 460.000.-TL'den satılıktır.

<b>SATILIK</b>	61 .-M <sup>2</sup>	460.000 .-TL	7.541 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------



### 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)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		350.000	9.000.000	130.000	875.000	460.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	11.707,58	50	668	20	77	61
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		7.000	13.473	6.500	11.364	7.541
		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-40%	-30%	-40%	-35%	-35%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	REKRASYON	ORTA ÖĞRT. TESİS ALANI	İSPOR TESİS ALANI	İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	SOSYAL KÜLT. TES. ALAN	ORTA ÖĞRT. TESİS ALANI
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	0%	5%	0%
DİĞER BİLGİLER	HİSSELİ	HİSSELİ	HİSSELİ	HİSSELİ	HİSSELİ	HİSSELİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-60%	-60%	-60%	-50%	-55%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>3970</b>	<b>2.800</b>	<b>5.389</b>	<b>2.600</b>	<b>5.682</b>	<b>3.393</b>

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, benzer nitelikteki donatı alanında kalmakta olan imarlı arsa değerleri hesaplanmak suretiyle taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal düzeltme tablosuna göre söz konusu arsanın birim m<sup>2</sup> değerinin 3.970 TL/m<sup>2</sup> olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

<b>TAŞINMAZLARIN ARSA DEĞER TABLOSU</b>				
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.- TL)
130188	15	11.707,58	3.970	46.500.000,00
<b>VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. V (451000/1170758) HİSSE DEĞERİ</b>		4.510,00	3.970	17.900.000,00
<b>VAKIF GYO A.Ş.HİSSE DEĞERİ (.-TL)</b>				17.900.000,00

#### 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 taşınmazın 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 planının hazırlanması sonrası uygun olarak proje geliştirilmesi uygun olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

<b>Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;</b>	
<b>PARSELİN 1/1 HİSSE DEĞERİ</b>	<b>46.500.000 TL</b>
<b>VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (451000/1170758) HİSSE DEĞERİ</b>	<b>17.900.000 TL</b>

**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.

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

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

**6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

**6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazın hali hazırda İmar Planlarının olmaması nedeni ile üzerinde proje geliştirilememekte olup, taşınmaz bu kapsam dışındadır.

**6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

**6.5.9 - 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 taşınmazın 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. Taşınmazın 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." denilmektedir. 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. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazın Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmaza "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 parselin VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

**17.900.000 .-TL**

**(On Yedi Milyon Dokuz Yüz Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**19.690.000 .-TL**

Kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



**Ozan ALDOĞAN**

Lisans No: 409553

#### Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* 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.