

Gayrimenkul Değerleme Raporu

ETİMESGUT / ANKARA



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 06.12.2021
Rapor No : 2021 VAKIF GYO 07



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4.	İşin Kapsamı	7
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu	9
3.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.1.3.	Tapu Kayıtları	10
3.1.4.	Takyidat Bilgileri	11
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	12
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3.1.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	16
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	16
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	16
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	16
3.1.11.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3.1.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	17
3.1.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	17
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	17
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	19
4.1.1.	İç Anadolu Bölgesi	19
4.1.2.	Ankara İli	19
4.1.3.	Nüfus Ve Demografik Yapı	20
4.1.4.	Çankaya İlçesi	20
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	21
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	31
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	31
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	31
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	32
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	32
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
4.7.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi	32
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri	34
5.1.1.	Maliyet Yöntemi	34
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	34
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	34
5.1.4.	Satılık Arsa Emsalleri	35
5.1.5.	Emsal Krokisi	36
5.1.6.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	37
5.1.7.	Takdir Edilen Kira Değerleri	37
5.1.8.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	37
5.1.9.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	37
5.1.10.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	37
5.1.11.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	38
5.1.12.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	40
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereççeleri	40
6.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	40
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	40
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	40
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	43
7.2. Nihai Değer Takdiri	43
7.3. Beyan	44
Ekler	44

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	02.12.2021
Rapor Tarihi	06.12.2021
Rapor No	2021_VAKIF_GYO_07
Raporun Türü	İş bu rapor 2111/19023 hissesi Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 48750 ada 1 parsel ve tamamı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Erlerköyü Mahallesi, 48744 ada 5 parsel arsa nitelikli taşınmazların SPK mevzuatı gereği adil piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARINA AİT BİLGİLER	Engin TOKER Maliye – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406194
	Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi:11.10.2021 Sözleşme No:GYO_2021_05
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.
Taşınmazların 06.12.2021 Tarihli Değerleri	48750 ada 1 parsel; KDV hariç toplam peşin satış değeri: 18.232.208,-TL (Onsekizmilyonikiyüzotuzikibinikiyüzsekiz TL) KDV dahil toplam peşin satış değeri: 21.514.006,-TL (Yirmibirmilyonbeşyüzondörtbinaltı TL) 48750 ada 1 parsel VAKIF GYO 2111/19023 Hissesi Değeri; KDV hariç toplam peşin satış değeri: 2.023.245,-TL (İkimilyonyirmiüçbinikiyüzkırkbeş TL) KDV dahil toplam peşin satış değeri: 2.387.429,-TL İkimilyonüçyüzseksenyedibindörtüzyirmidokuz TL) 48744 ada 5 parsel; KDV hariç toplam peşin satış değeri: 2.299.273,-TL (İkimilyonikiyüzdoksandokuzbinikiyüzyetmişüç TL) KDV dahil toplam peşin satış değeri: 2.713.142,-TL (İkimilyonyediyüzonüçbinyüzkırkiki TL)

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

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

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

2.4. İŞİN KAPSAMI

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

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

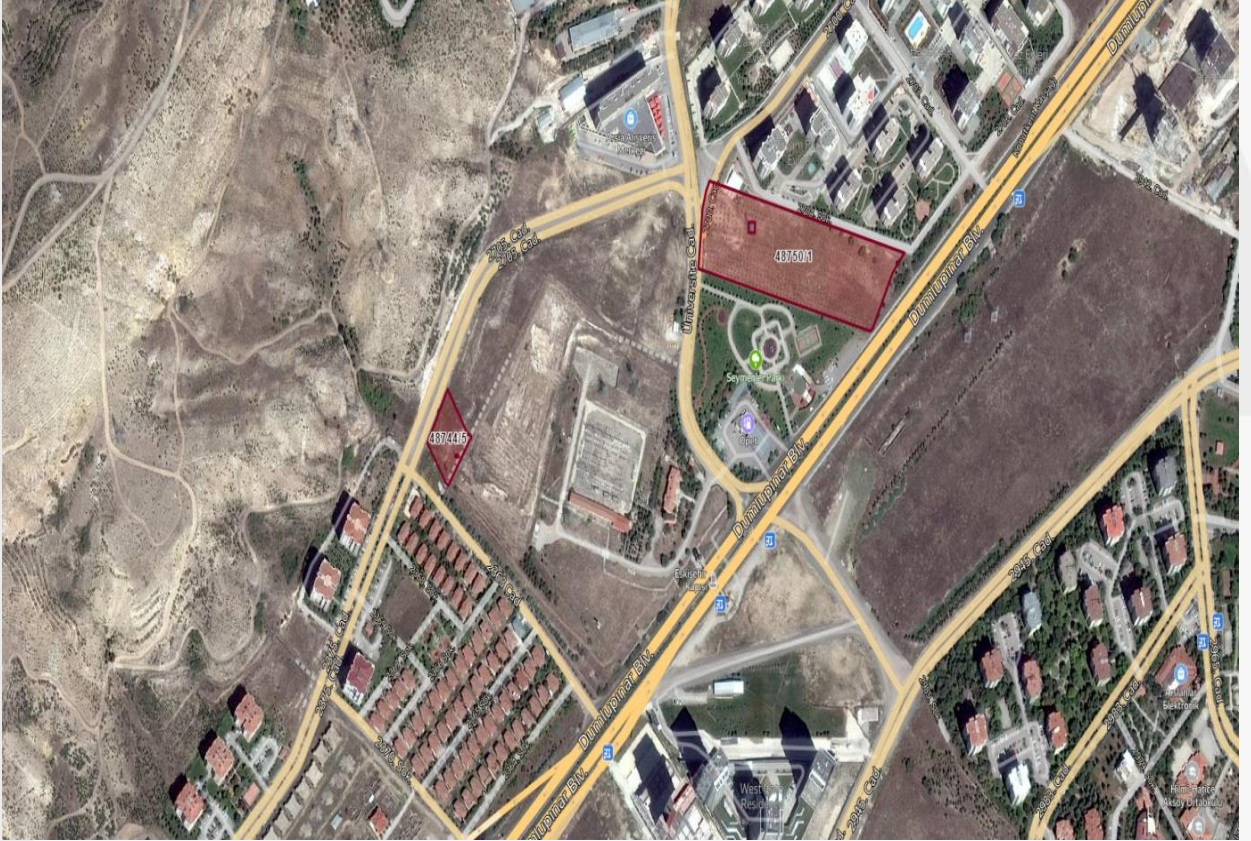
3.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli Etimesgut İlçesi, sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazların adresi; Fatih Sultan Mahallesi, 2704. Sokak, 48750 ada 1 parsel, Etimesgut/Ankara Fatih Sultan Mahallesi, 2375. Sokak, 48744 ada 5 parsel, Etimesgut/Ankara olarak tespit edilmiştir. Taşınmazlardan 48750 ada 1 parsel Dumlupınar Bulvarı cephe, 48744 ada 5 parsel Dumlupınar Bulvarına ~300m mesafede konumlandır.

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

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



3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

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

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

3.1.3. TAPU KAYITLARI

İli	ANKARA	Blok No	-
İlçesi	ETİMESGUT	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	ERLERKÖYÜ	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	-	Cilt No	25
Niteliği	ARSA	Sahife No	2418
Pafta		Edinme Tarihi	18/10/2011
Ada	48744	Edinme Yevmiye No	32657
Parsel	5	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	2.399,00 m ²	Hisse Pay	1
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.	Hisse Payda	1

İli	ANKARA	Blok No	-
İlçesi	ETİMESGUT	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	ERLER	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	-	Cilt No	25
Niteliği	ARSA	Sahife No	2428
Pafta		Edinme Tarihi	18/10/2011
Ada	48750	Edinme Yevmiye No	32657
Parsel	1	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	19.023,00 m ²	Hisse Pay	2111
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.	Hisse Payda	19023

Hisse Bilgileri

Sıra	MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ALAN (m ²)	EDİNME SEBEBİ	EDİNME TARİHİ		
1	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.	2111	19023	2111	İMAR(TSM)			
2	ANAKADIN BAŞA : MUSTAFA Kızı	190	19023	190				
3	MURAT BALKAN : NURİ Oğlu	775	19023	775				
4	NEBAHAT KOÇ : MUSTAFA Kızı	189	19023	189				
5	RİFAT VARDAR : MAHMUT EKREM Oğlu	776	19023	776				
6	BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ	603	19023	603				
7	M/M TURİZM VE TİCARET LİMİTED ŞİRKET	3579	19023	3579				
8	HACI MEHMET KOÇ : MUSTAFA Oğlu	332	19023	332				
9	PETROL TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	30	19023	30				
10	SEBİHA ÖZTÜRK : SÜLEYMAN Kız	215	19023	215				
11	NİAZİ KOÇ : SÜLEYMAN Oğlu	84	19023	252				
12	SİDİKA TAŞKOPARAN : SÜLEYMAN Kızı	215	19023	215			15.10.2011	
13	HASAN KARTAL : İRFAN Oğlu	47	19023	47			SATIŞ	15.12.2012
14	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ (TEİAŞ)	9493	19023	9493			KAMULAŞTIRMA	4.03.2013
15	SEBAHAT SEZGEK : SÜLEYMAN Kızı	72	6431	216	Kişİ Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede)	15.05.2018		
				19.023,00				

3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar için Etimesgut Tapu Müdürlüğüne şirketimiz tarafından yapılan yazılı başvuru sonucuna rağmen geriye dönük “Üç Yıllık Takyidat Kayıtları” edinilememiştir.

Tarafımıza iletilen 12/10/2021 tarih ve 15:58 ‘ de temin edilmiş Tapu kaydına göre;

48744 ada 5 parsel üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

48750 ada1 parsel

İrtifak Hanesi:

*Haritasında Gösterildiği Üzere Tek Genel Müdürlüğünce Brş Ankara 11. Ak. Balgat Enerji Nakil Hattı Geçirilmek Üzere Daimi İrtifak Hakkı-(31/12/1985 tarih ve 6049 yvm.)

*M:Tek Genel Müdürlüğü Lehine 2337 M² Lik Kısımda Daimi İrtifak Hakkı(23/01/1992 tarih ve 270 yvm.)

*TEK Genel MD lehine 426 m²lik sahada daimi irtifak hakkı (18/02/1993 tarih ve 783 yevmiye)

*Teaş Gen. Md. lehine 4.669 m²lik kısımda daimi irtifak hakkı (09.09.1999 tarih ve 3963 yevmiye)

*M:Teaş Gen. Müd. Lehine 8750 M² Lik Sahada İrtifak Hakkı-(09/09/1999 tarih ve 3961 yvm.)

*M:Haritasında Gösterildiği Üzere 8544 M² Saha Üzerinde Ak.Gölbaşı Ank.11.Enerji Nakil Hattı Geçirildiğinden Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müd. Lehine Daimi İrt. Hakkı-(Bla tarih ve yvm.)

Beyanlar Hanesi:

*Ömer Caner irtifak hakkı tesisini muafakat etmiştir. (18/09/1986 tarih ve 3812 yevmiye).

*Selfet Koç irtifak hakkına muvafakat etmiştir. (09/09/1999 tarih ve 3961 yevmiye).

*Selfet Koç irtifak hakkına muvafakat etmiştir. (09/09/1999 tarih ve 3963 yevmiye)

*Selahattin Koç, Hacı Mehmet Koç İrtifak Hakkına Muvafakat Etmişlerdir./19/04/2000 tarih ve 2236 yvm.)

* "Sayılı kanunun 72. Md. Göre kamu tüzel kişiliğine sahip Başkent Üniversitesine amacı dışında kullanılmaması ve başka kişi ve kuruluşlara satılmaması kaydıyla Ankara Vilayeti tarafından Başkent Üniversitesine satılmıştır." (27/06/2000 tarih ve 3737 yvm.)).

*Akiye Koç irtifak hakkı muvafakat etmiştir. (06/02/2001 tarih ve 558 yvm.)).

*Yaşar Saka, Hasan Coşkunoglu irtifak hakkına muvafakat etmiştir. (20/07/2001 tarih ve 3649 yvm.))

*Sıdıka Taşkoparan, Niyazi Koç, Sebiha Öztürk, Sebahat Sezgek irtifak hakkına muvafakat etmiştir. (07/10/2002 tarih ve 6815 yvm.))

*Sebiha Öztürk, Sıdıka Taşkoparan, Niyazi Koç, Atiye Koç, Sebahat Sezgek irtifak hakkına muvafakat etmişlerdir. (30/12/2002 tarih ve 8615 yvm.))

*NEBAHAT KOÇ İRTİFAK HAKKINA MUVFAKAT Etmiştir.(09/09/1999 tarih ve 3964 yvm.)

Mülkiyet Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak

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

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

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

Değerlemeye konu olan Ankara ili, Etimesgut İlçesi, Elerköyü Mahallesi'nde 48744 ada 5 parsel ve Eler Mahallesi 48750 ada 1 parseldeki taşınmazlara ait imar durumu 22/10/2021 tarihli dilekçe ile talep edilmiştir. Cevap için ilgili belediyeden evrak temini sırasında planlarda iptal olması nedeniyle tekrar dilekçe yazılmış olup iki dilekçede aşağıda yer almaktadır. 27/10/2021 tarih, E-49026196-115.01.06-37618 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

Değerleme konusu parsellerinde içerisinde bulunduğu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, ve bu plana ait parselasyon planının 9. İdare Mahkemesinin 20/10/2021 tarih ve E:2021/1960, K:2021/1832 sayılı kararı ile iptal edildiği hususları tespit edilmiştir." denilmektedir. İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde parselasyonunda iptal edilmesi nedeniyle pafta fotoğraflarının geçerliliğini yitirmesi nedeniyle tarafımıza verilmemiştir.

** İlgili belediyeden 9. İdare Mahkemesinin kararı talep edilmiş olup Mahkeme kararının verilemeyeceği bilgisi alınmıştır.

Ankara Büyükşehir Belediyesinde yapılan görüşmelerde 1/25.000 Ölçekli Başkent Ankara Nazım Planının ABB internet sitesinde yer aldığı bilgisi alınmıştır. Yapılan araştırmada taşınmazların Enerji İletim Hatları sınırları içerisinde kaldığı gözlemlenmiştir



T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

22.10.2021

Sayı : E-49026196-100-36918
Konu : 48750/1 ve 48744/5 Parseller

Sayın Engin TOKER
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İlgi : 21.10.2021 tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçenizde bahsedilen imarın 48750 ada 1 ve 48744 ada 5 sayılı parselleri ile ilgili olarak yapılan incelemede;

Fatih Sultan Mahallesi imarın 48750 ada 1 ve 48744 ada 5 sayılı parsellerin de içerisinde bulunduğu alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2005 gün ve 2671 sayılı kararı ile onandığı, söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan kararları doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Belediye Meclisimizin 11.08.2006 gün ve 382 sayılı kararı ile uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.09.2006 tarih ve 2338 sayılı kararı ile onandığı,

Onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ait 85170/1 nolu parselasyon planının Ankara 5.İdare Mahkemesinin 04.12.2018 tarih ve E:2017/3453, K:2018/2472 sayılı kararı ile iptal edildiği, söz konusu mahkeme kararı doğrultusunda yeniden yapılan 85170/2 nolu parselasyon planı kapsamında imarın 48750 ada 1 ve 48744 ada 5 sayılı parsellerin "Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Alanı" olarak ayrıldığı hususları tespit edilmiş olup, söz konusu parsellere ait kısmi plan fotokopisi yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

İsmail ÜRESİN
Belediye Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: Kısmi plan fot.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: VN2M0Y-G18FFq-3BHoJD-8TURzw-daMPpZ0k Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cisleri-belediye-ehy>

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

Bilgi için: Figen AYDIN
Mühendis
Telefon No:





T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-49026196-115.01.06-37618
Konu : 48750/1 ve 48744/5 Sayılı Ada/parseller
Hk.

27.10.2021

Sayın Engin TOKER

İlgi : 27.10.2021 tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçeniz ile imarın 48750 ada 1 sayılı parsel ve 48744 ada 5 sayılı parselin imar durum bilgileri istenmektedir.

Yapılan incelemede

Söz konusu parselin de içerisinde bulunduğu alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve bu plana ait parselasyon planının Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 20/10/2021 tarih ve E:2021/1960, K:2021/1832 sayılı kararı ile iptal edildiği hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

İsmail ÜRESİN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

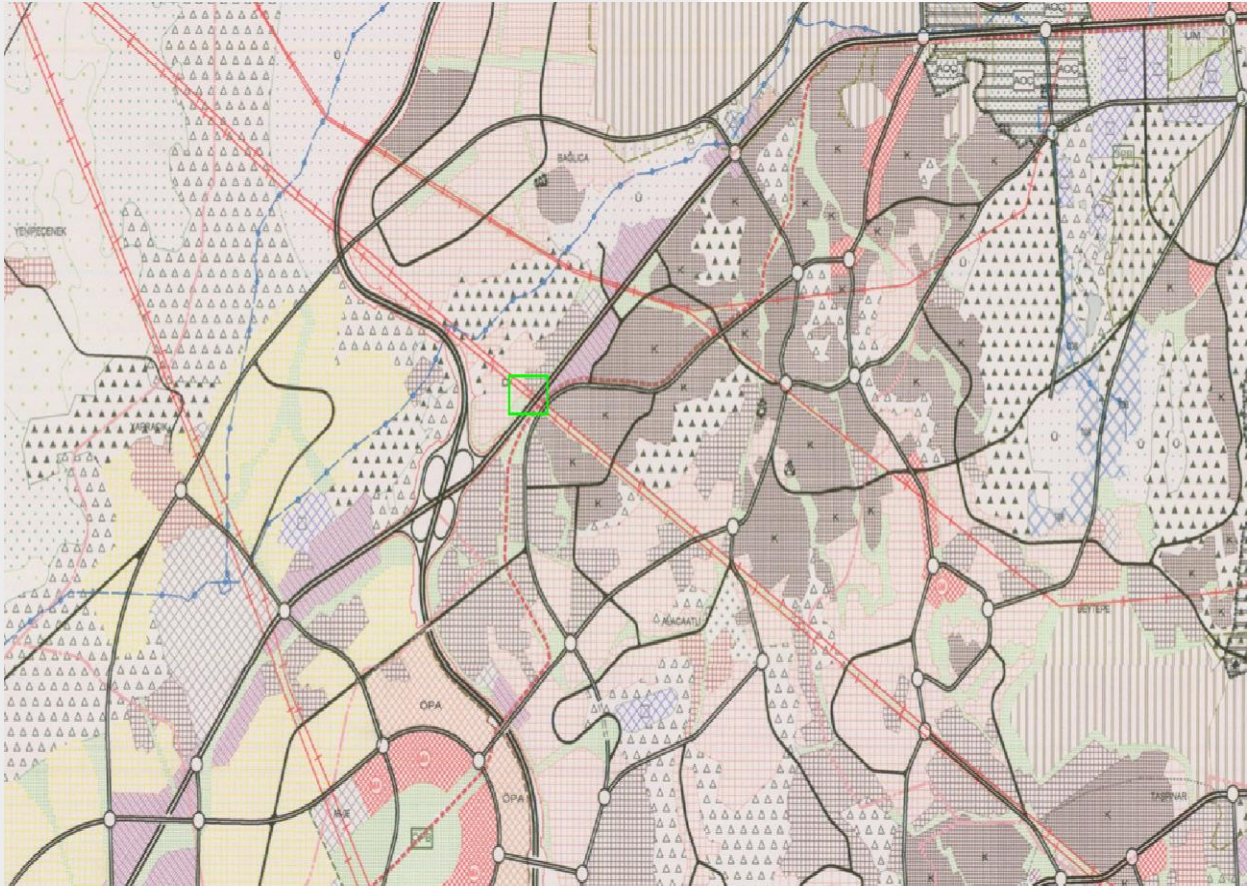
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F5CLT0-4j1sve-IsDY2t-La6qX5-a+arIjpd Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/etimesgut-belediye-ehys>

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

Bilgi için: Şevket KANDEMİR
Şehir Plancısı
Telefon No:





meskun konut alanları

- MESKUN (DÜZENLİ) KONUT ALANLARI
- MESKUN (DÜZENLENECEK) KONUT ALANLARI
- PLANLI-YAPILAŞMASI TAMAMLANMAMIŞ KONUT ALANLARI
- KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞİM ALANLARI
- KÖY YERLEŞİK ALANLARI (ORMAN KÖYÜ)

gelişme konut alanları

Onaylı Planlarla Belirlenmiş Olan	Öneri
YÜKSEK YOĞUNLUKLU	
ORTA YOĞUNLUKLU	
SEYREK YOĞUNLUKLU	
ÇOK SEYREK YOĞUNLUKLU	

- İKİNCİL KONUT ALANLARI (HAFTASONU EVLERİ)
- KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞİMİN GELİŞME ALANLARI
- KÖY GELİŞME ALANLARI

çalışma alanları

- MERKEZİ İŞ ALANI
- STRATEJİK ALT MERKEZLER
- DİĞER ALT MERKEZLER
- KAMU KURUM VE KURULUŞLARI
- TURİZM ALANLARI
- ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ
- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ
- BİLİŞİM VADİSİ AR-GE MERKEZİ
- SANAYİ BÖLGELERİ
- KÜÇÜK VE ORTA ÖLÇEKLİ SANAYİ BÖLGELERİ
- DEPOLAMA ALANLARI

BAKULAR/GÜL-GÜLETLER

- SU KAYNAKLARI/KAPTAJ
- DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR
- ORMAN / AĞAÇLIK ALANLAR

tarımsal niteliği korunacak alanlar

- MUTLAK TARIM ALANLARI
- ÖZEL ÜRÜN ALANLARI
- MARJİNAL VE DİKİLİ TARIM ALANLARI
- DİĞER TARIM ALANLARI
- TARIMSAL SULAMA ALANLARI
- BAĞCILIK-BAHÇECİLİK ALANLARI

teknik altyapı

- ENERJİ İLETİM HATLARI
- SU İLETİM HATLARI
- DOĞALGAZ-AKARYAKIT İLETİM HATLARI
- ÇÖP TOPLAMA ALANLARI
- ÇÖP TOPLAMA ALANI KORUMA KUŞAĞI (1000 m)
- KATI ATIK TRANSFER İSTASYONLARI

ulaşım

- HAVAALANLARI
- HAVAALANI HAVA KORIDORU
- OTOYOLLAR
- ERİŞME KONTROLLÜ YOLLAR
- I.VE II. DERECE YOLLAR
- ÖNEMLİ KAVŞAKLAR
- DEMİRYOLU/HIZLI TREN HATLARI
- RAYLI TOPLU TAŞINIM HATLARI
- AKTARIM İSTASYONLARI
- TERMINALLER
- TIR/KAMYON PARKI-OTOPARK

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

Değerleme konusu taşınmazın devredilmesine engele teşkil eden herhangi bir takyidat veya sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için, Etimesgut Tapu Müdürlüğü'nde son 3 yıllık dönemle ilgili kayıtları talep edilmiş olup bu bilgiler tarafımıza verilmemiştir. Alınan tapu kayıt belgelerine göre;

48744 ada 5 parsel ve 48750 ada 1 parsel sayılı taşınmazlarda herhangi bir mülkiyet değişimi olmamıştır.

Değerleme konusu parsellerinde içerisinde bulunduğu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, ve bu plana ait parselasyon planının 9. İdare Mahkemesinin 20/10/2021 tarih ve E:2021/1960, K:2021/1832 sayılı kararı ile iptal edildiği hususları tespit edilmiştir." denilmektedir. İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde parselasyonunda iptal edilmesi nedeniyle pafta fotoğrafları tarafımıza verilmemiştir.

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan Ankara ili, Etimesgut İlçesi, Elerköyü Mahallesi'nde 48744 ada 5 parsel ve Eler Mahallesi 48750 ada 1 parseldeki taşınmazlara ait imar durumu 22/10/2021 tarihli dilekçe ile talep edilmiştir. Cevap için ilgili belediyeden evrak temini sırasında planlarda iptal olması nedeniyle tekrar dilekçe yazılmış olup iki dilekçede eklerdedir. 27/10/2021 tarih, E-49026196-115.01.06-37618 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

*Söz konusu parsellerinde içerisinde bulunduğu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, ve bu plana ait parselasyon planının 9. İdare Mahkemesinin 20/10/2021 tarih ve E:2021/1960, K:2021/1832 sayılı kararı ile iptal edildiği hususları tespit edilmiştir." denilmektedir

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa nitelikli olup yasal olarak alınmış herhangi bir resmi belge veya izin bulunmamaktadır.

3.1.12. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa niteliğinde olup, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun'a göre yapı denetimini gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

3.1.13. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Taşınmazların değerinin belirlenmesinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

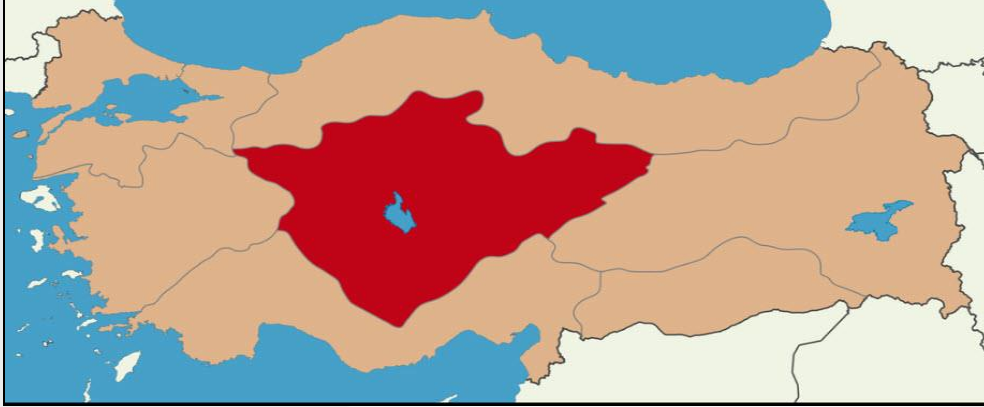
Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İç Anadolu Bölgesi



İç Anadolu Bölgesi, Anadolu'nun orta kısmında yer alan, Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biridir. Türkiye'de gelişmiş bölgeler arasında yer alır. Bu konumu sebebiyle bu bölgeye "Orta Anadolu" da denir. İç Anadolu Bölgesi'nin yüz ölçümü 151.000 km² olup bu alan Türkiye topraklarının %21'ini kaplar.[1] Yüz ölçümü bakımından Doğu Anadolu'dan sonra ikinci büyük bölgedir. Güneydoğu Anadolu Bölgesi dışında diğer bölgelerin hepsiyle komşudur. Aynı zamanda Türkiye'de "tahıl ambarı" olarak da anımsanır. İç Anadolu Bölgesi'nde toplam 13 il vardır.

4.1.2. Ankara İli

Ankara ili coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü



olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı

platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur

4.1.3. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	5.663.322	2.805.877	2.857.445
2019	5.639.076	2.793.850	2.845.226
2018	5.503.985	2.728.900	2.775.085
2017	5.445.026	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	2.653.431	2.693.087

4.1.4. Etimesgut İlçesi



Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüzölçümüne sahip Ankara metropolünün merkez ilçelerinden biridir. Batısında Sincan, kuzey ve doğusunda Yenimahalle, güneyinde Çankaya ilçeleri ile komşudur. TÜİK 2020 verilerine göre nüfusu 595.305'tir. Belde, 20 Mayıs 1990 gün ve 20525 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan 3644 Sayılı kanunla Yenimahalle'den ayrılarak ilçe yapılmış, hemen ardından 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan Belediye Başkanlığı seçimi ile Belediye Teşkilatı kurulmuştur. Etimesgut'un sınırları 6360

sayılı yasayla Yenimahalle'den alınan Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Ballıkuyumcu, Fevziye ve Şehitali mahalleleriyle genişlemiştir. Bağlıca, Eryaman, Elvankent, Emirler, Güzelkent, Yapracık ve Elvan Mahallesi olarak adlandırılan toplu konut bölgelerinde modern şehircilik anlayışına uygun planlı bir yapılaşma söz konusudur.

Ankara'da yer alan Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak, Keçiören gibi diğer ilçelerde mevcut imar planlarına göre imara açılacak sahalara sınırına gelmiş olması ve arsa maliyetlerinin yüksek olması gibi nedenler bölgeye yerleşimin artmasını sağlamıştır. Toplu konut yapılaşma arayışlarında Etimesgut'u yüksek seviyede bir cazibe merkezi haline getirmiştir.

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

İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etti. 2021 yılı ilk çeyrekte GSYH güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3 olmuştur. Arındırılmamış verilerde ise büyüme %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi ikinci çeyrek sonuçları iç talepteki zayıflamaya rağmen dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklediğine işaret etmektedir. İç talepteki zayıflamada salgın nedeniyle uygulanan kısıtlama tedbirlerine ek olarak 2020 sonlarında yapılan faiz artırımlarının finansal koşullardaki gecikmeli etkileri öne çıkmaktadır. Mart ayında 52,6 olan imalat sanayi PMI Mayıs itibarıyla 49,3 ile daralma bölgesine gerilemiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre, Mart ayında 110,2 değerindeki reel sektör güven endeksi Mayıs ayında 107,1'e inerken, aynı dönemde imalat sanayi kapasite kullanım oranı %75,6'dan %75,2'ye inmiştir. Döviz kuru gelişmeleri ve küresel etkilerle diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. Mart ayında %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e çıktıktan sonra Mayıs itibarıyla %16,6'ya hafif gerilemiştir. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan %17,8'e yükseldikten sonra %17,0 inmiştir. Gıda fiyatlarında yıllık enflasyon ise ikinci çeyrekte bir miktar yavaşlayarak Mayıs itibarıyla %17,4 seviyesinde bulunmaktadır. Öte yandan, küresel eğilimlerin etkisiyle genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu yükselmeye devam etmektedir. Mart'ta %31,2 olan Yi-ÜFE yıllık enflasyonu Mayıs itibarıyla %38,3'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %34,0'dan %41,3'e yükselmiştir. Son dönemde enflasyon dinamiklerinde ılımlı yavaşlama işaretleri görülse de döviz kurlarındaki oynaklık, birikmiş maliyet unsurları ve beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. 2021 yılına aşılama ve ekonomilerdeki toparlanma iyimserliği ile başlayan küresel piyasalardaki risk iştahı Mart ayından bu yana kırılmalı bir seyir izlemektedir. Söz konusu kırılmalıkta ABD başta olmak üzere gelişmiş ekonomilerin enflasyonundaki hızlanma ile merkez bankalarının destekleyici adımlarını erken bir aşamada çekebilecekleri kaygısı rol almaktadır. Son dönemde açıklanan veriler küresel ekonomideki toparlanmanın sürdüğünü teyit ederken, gelişmiş ekonomilerdeki destekleyici para ve maliye politikası ile likidite bolluğu önemli bir faktör olarak önemini korumaktadır. Politika yapıcılar enflasyondaki yükselişin geçici unsurlardan kaynaklandığının altını çizerek tansiyonu düşürmeye çalışırken, risk iştahının verilere duyarlılığı yüksek seyretmektedir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.054.898	26.624	938.310	12.178	4,90	2,19
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020*	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04

GSYH kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK *4.Çeyrek sonu verisidir. **Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

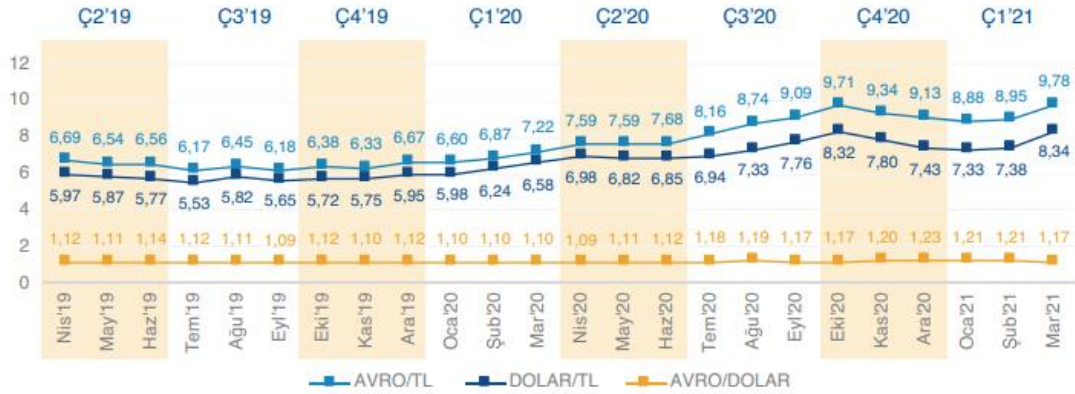


Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,08, bir önceki yılın Mart ayına göre %31,2, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,19 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,18 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 ile kapatan dolar 2021 Mart ayında 8,34'e, 9,13 ile kapatan Avro ise 2021 Mart ayında 9,78'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

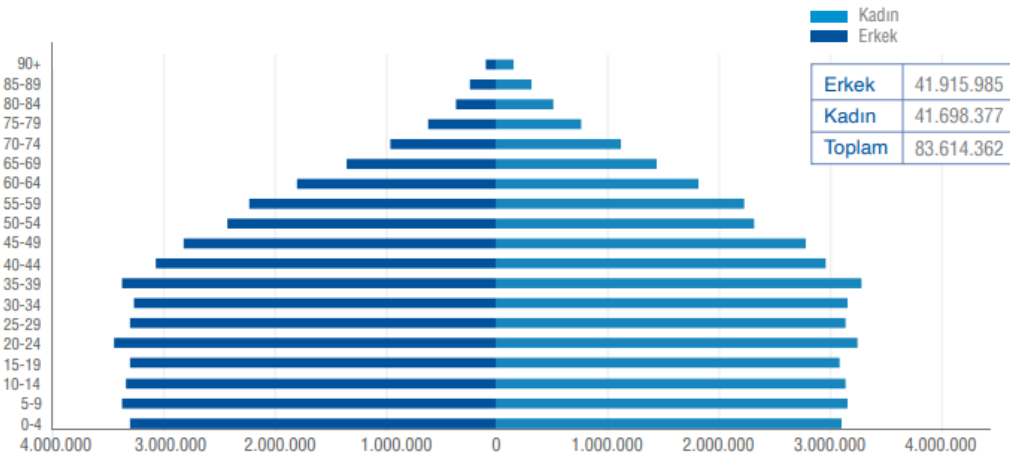
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2016	2017	2018	2019	2020
İstanbul	14.804	15.029	15.068	15.519	15.462
Ankara	5.347	5.445	5.504	5.639	5.663
İzmir	4.224	4.280	4.321	4.367	4.395
Bursa	2.901	2.937	2.995	3.056	3.102
Antalya	2.329	2.364	2.426	2.512	2.548

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2020

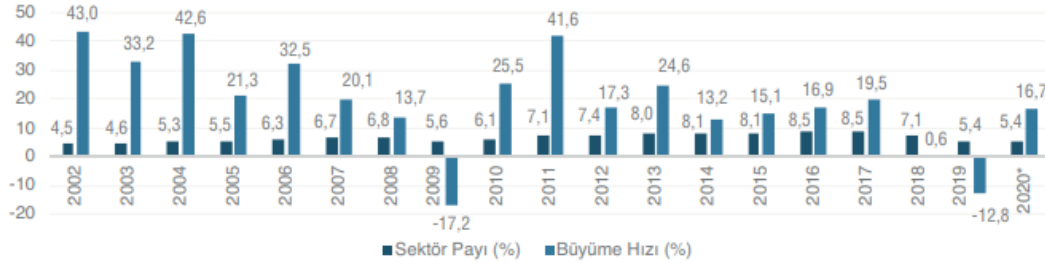


Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)

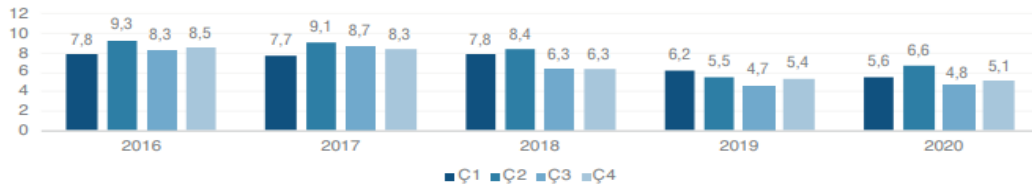


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 4. Çeyrek dönem itibarıyla %5,1 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %3,5 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %2,6 oldu. GSYH ise, %26,2 artarak 1 trilyon 524 milyar 788 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK
*2020 yılı 4. çeyrek sonu verisidir.

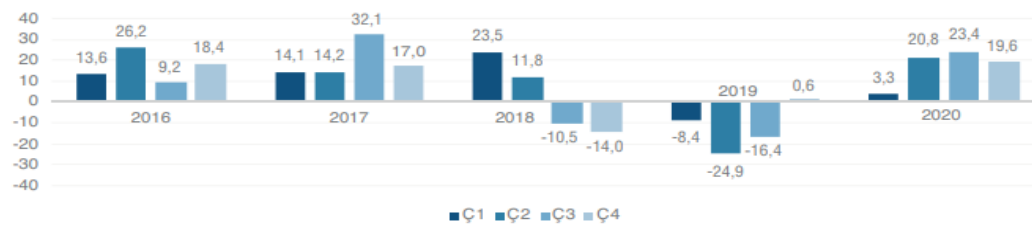
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



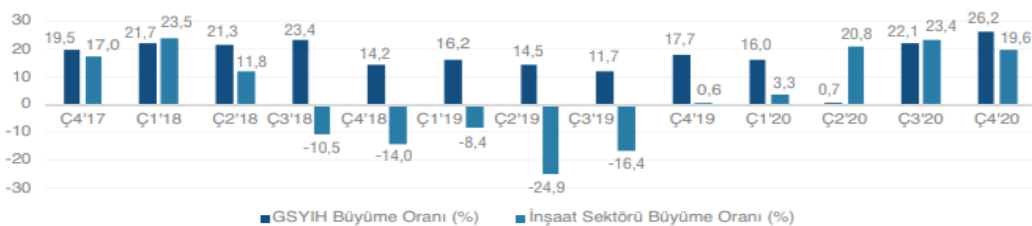
Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.
**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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



Kaynak: TÜİK
*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

2021 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %23 oranında bir azalma göstererek 263.050 adet olmuştur. İlk satışlar ise çeyreklik bazda bugüne kadarki en düşük seviyesine gerilemiş ve 80.370 adet olmuştur. 2021 yılı birinci çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %25,2 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %21,8 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekteki artışından sonra yeniden düşüş göstererek 30,6'ya gerilemiştir. İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının yıllık bazda %17,50-18,50 aralığında olması nedeniyle gerileme devam etmiştir. İpotekli satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %63,5 oranında bir düşüş kaydederek 47.216 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %1,9 oranında artış göstererek 215.834 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %30,8, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %32,2 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarındaki gerilemeye karşın konut fiyatlarındaki artış devam etmektedir. Bununla birlikte, şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %13,1'e, yeni konutlarda ise %14,4'e gerilemiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 4.054 TL/ m²'ye ulaşmıştır. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %9,7 oranında gerilemiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Çeyrek bazdaki gerilemeye karşın mart ayı verisi, veri setinin en yüksek satışı olarak kayıtlara geçmiş; mart ayında yabancılara 4.248 adet konut satışı yapılmıştır. Dördüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %50,8 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,1 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %131,8, yüzölçümü %87,5, değeri %144,3, daire sayısı %105,6 arttı.

Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

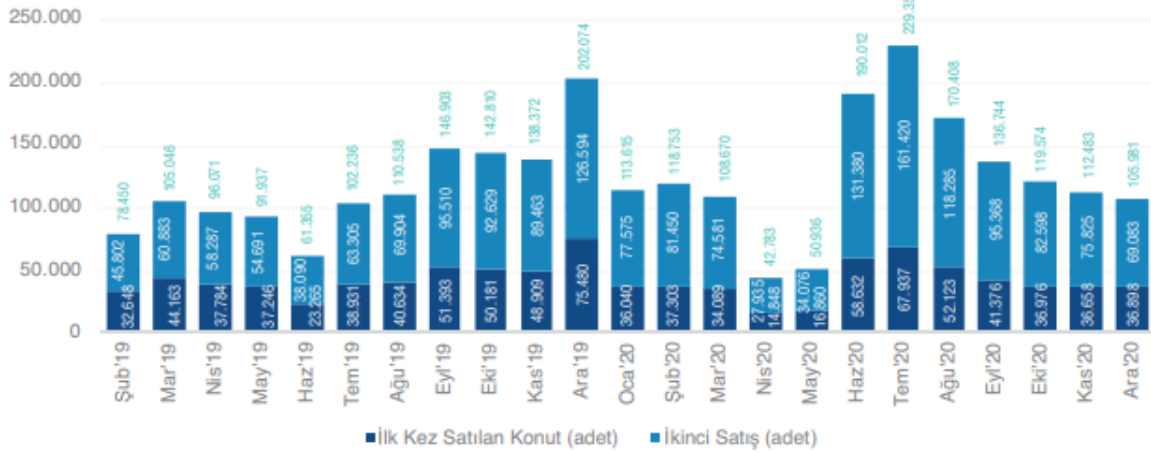
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	206.706	405.642	146.127	36,0
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508	33,5
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	306.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu.

Kaynak: TÜİK

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

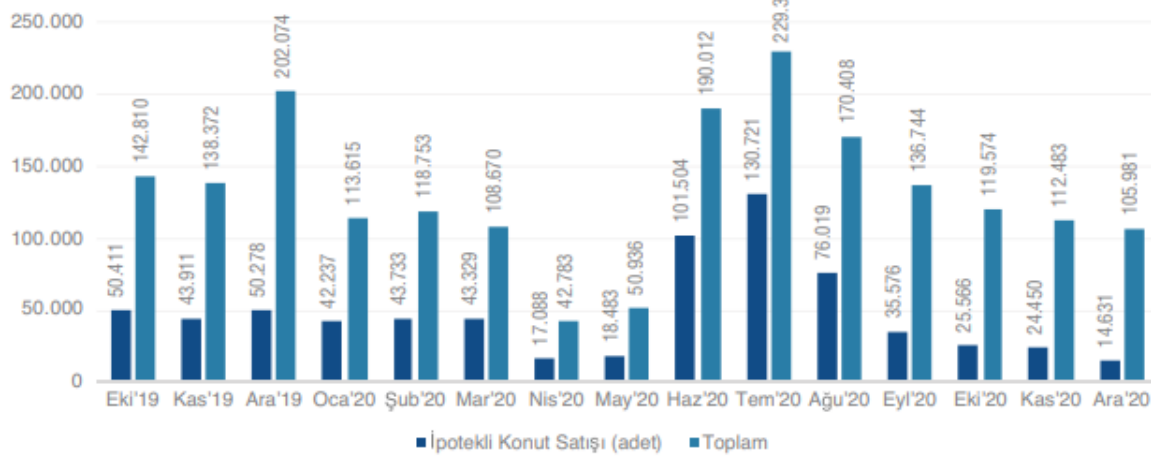


İlk defa satılan konutlar %9 azalarak 469 bin 740 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,6 artarak 1 milyon 29 bin 576 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

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

İpotekli Konut Satışları

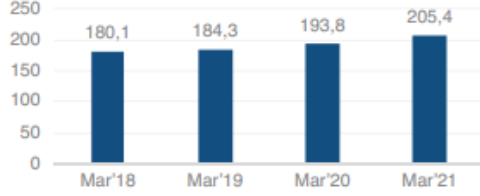


2020 yılında ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)*



Endeks Değeri:
2021 Mart

205,4

Aylık Nominal
Değişim (%)

0,30%

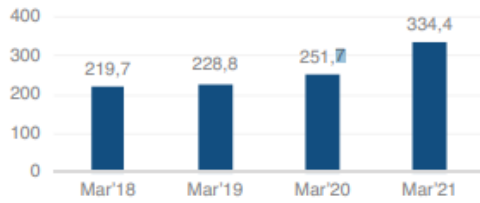
Yıllık Nominal
Değişim (%)

7,72%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

103,80%

REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Mart

334,4

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,96%

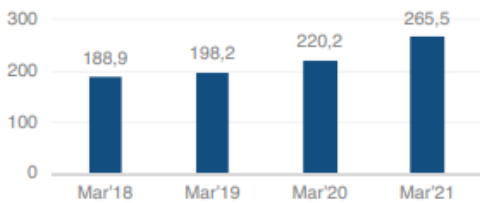
Yıllık Nominal
Değişim (%)

27,64%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

213,10%

REIDIN Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Mart

265,5

Aylık Nominal
Değişim (%)

1,59%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

19,05%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

156,20%

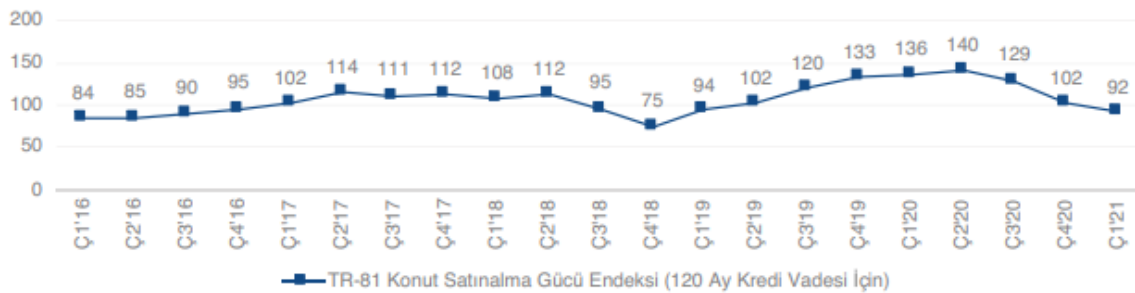
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Nisan ayında, bir önceki aya göre %0,19, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,03 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

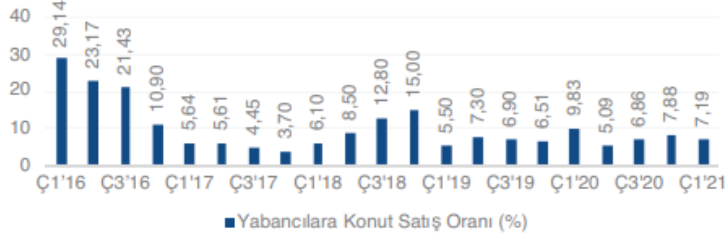
**REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

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



Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

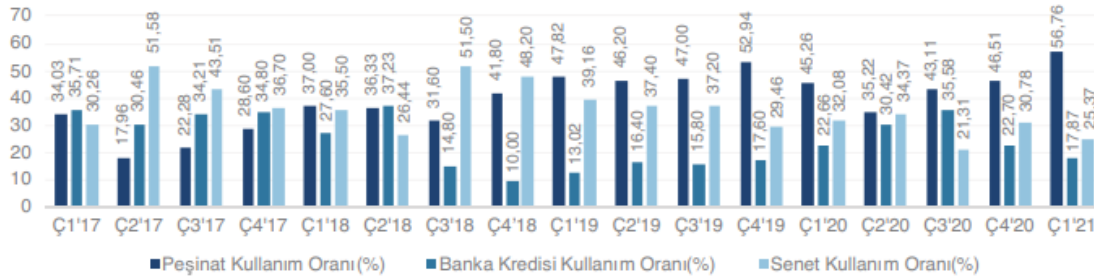
Yabancılara Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

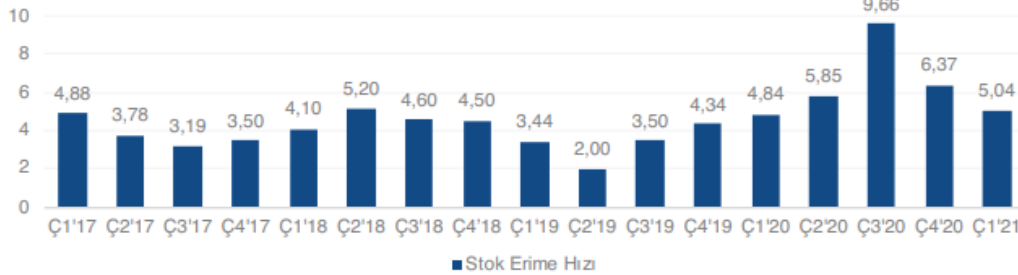
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,04 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %7,19'ı yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



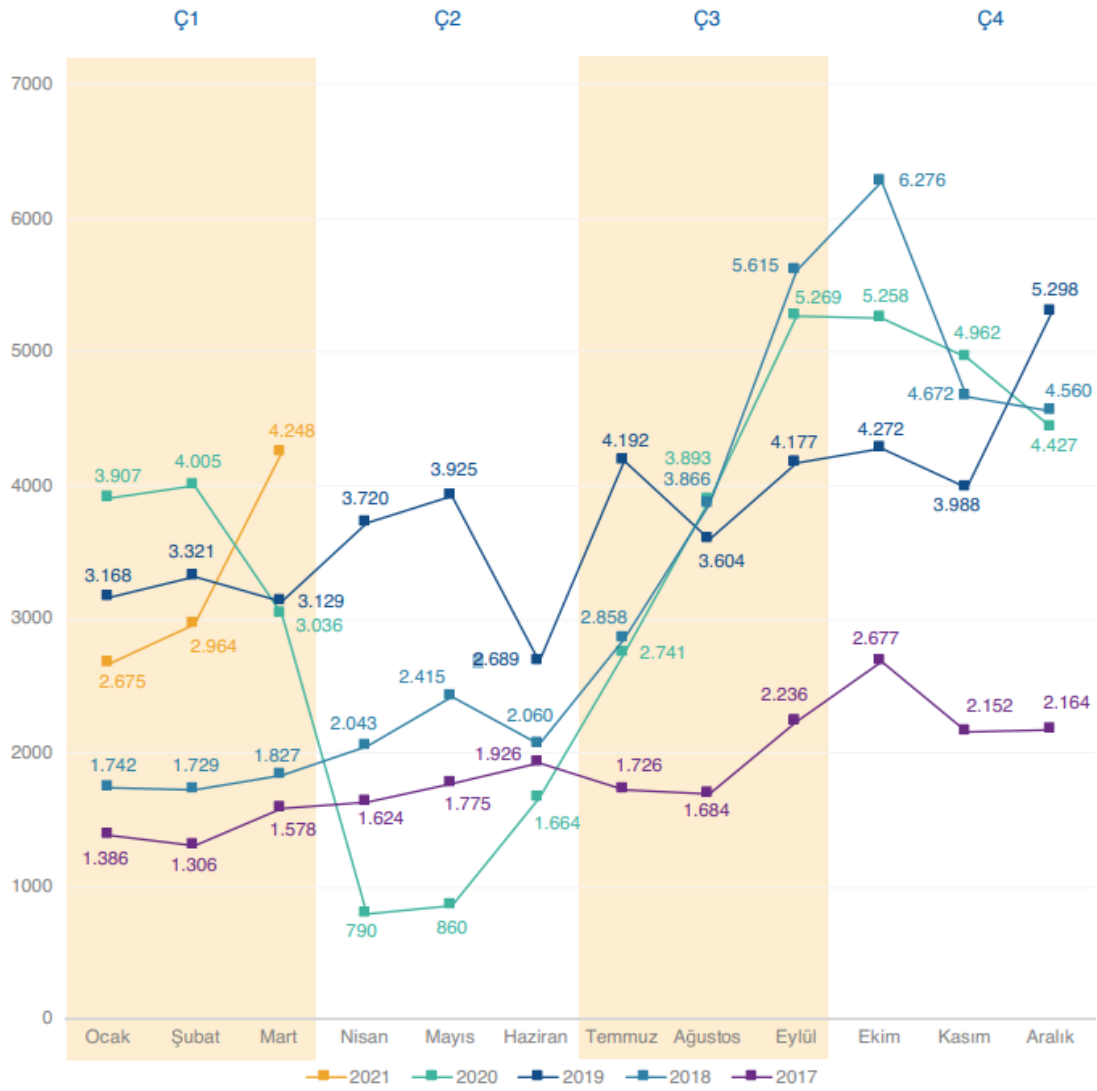
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2021 yılı 1. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %2,5'lik büyüme ile 12.192 adet seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Ana arterlere yakın konumda olması
- Ulaşım olanaklarının çeşitli olması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

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

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

Taşınmazların niteliği	Arsa
Topografik Yapı	Az Eğimli
Kanalizasyon	Şebeke
Elektrik	Şebeke
Su	Şebeke
Telekom Hizmetleri	Şebeke

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından aykırı durum tespiti yapılamamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir durum mevcut değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar değerlendirme itibarı ile boş arsa vasfındadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

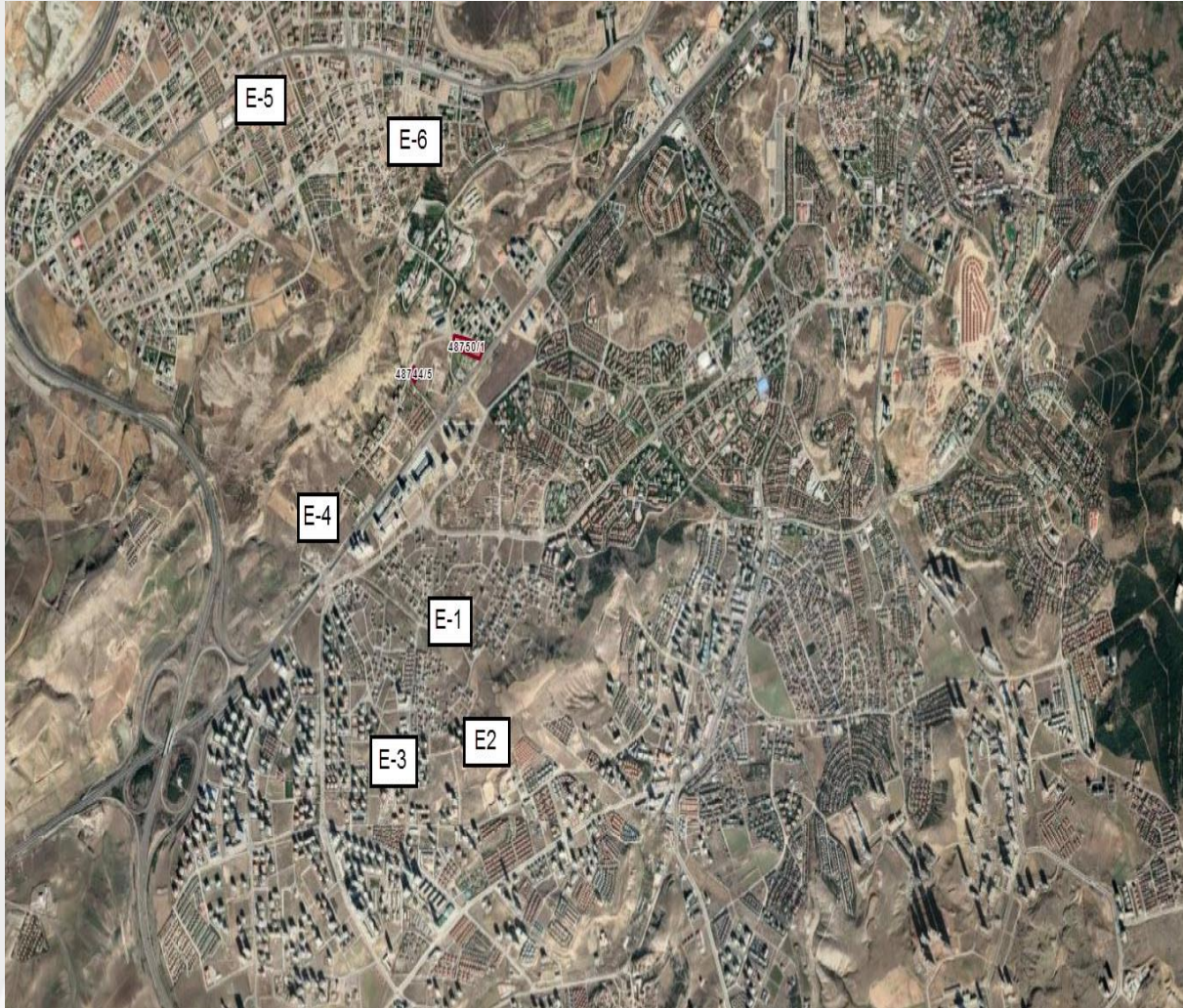
Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık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

5.1.4. Satılık Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kiş/Kurum- Telefon	Yüzölçümü(m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, emsal: 3,30, 16 kat konut imarlı beyan edilen arsanın 250,00 m2 alanlı hissesi 460.000-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0553 030 84 94	250,00	460.000	1.840
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, sosyal kültürel tesis alanı, emsal:0,60, hmax:6,50 imarlı 1725,00 m2 alanlı arsanın 155,00 m2 alanlı hissesi 200.000-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0312 240 66 00	155,00	200.000	1.290
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, özel oyun ve spor alanı, emsal: 0,20, hmax serbest imarlı 21803,00 m2 alanlı arsanın 700,00 m2 alanlı hissesi 1.150.000-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0312 240 40 36	700,00	1.150.000	1.643
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, emsal: 0,40, konut imarlı beyan edilen 223,00 m2 alanlı arsa 410.000-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0312 234 16 36	223,00	410.000	1.839
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, emsal: 0,35, konut imarlı beyan edilen 4250,00 m2 alanlı arsa 6.400.000-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0312 441 04 43	4.250,00	6.400.000	1.506
Emsal 6	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, emsal: 0,40, konut imarlı beyan edilen 3400,00 m2 alanlı arsa 5.270.000-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0312 441 04 43	3.400,00	5.270.000	1.550

ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6
YÜZÖLÇÜM (m ²)	250	155	700	223	4.250	3.400
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)	460.000	200.000	1.150.000	410.000	6.400.000	5.270.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	1.840	1.290	1.643	1.839	1.506	1.550
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI	-20%	-20%	-20%	-20%	0%	0%
İMAR DURUMU DÜZELTME KATSAYISI	-20%	-20%	-20%	-20%	-15%	-15%
YAPILAŞMA HAKKI DÜZELTME KATSAYISI	-20%	-20%	-20%	-20%	-15%	-15%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	20%	20%	20%	20%	20%	20%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	920	645	821	919	1.205	1.240
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)				958		

5.1.5. Emsal Krokisi



5.1.6. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Yeterli emsal bulunduğu Pazar yaklaşımı gayrimenkuller için güvenilir bir değerlendirme yaklaşımıdır. Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki arsa taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; yapılaşma hakkı bulunan imarlı arsaların 1.290-1.840-TL/m² aralığında pazarlandığı gözlemlenmiştir. Taşınmazlara birebir emsal olacak satışa arz edilmiş taşınmaz bulunamamıştır. Tabloda belirtilen emsallerden yola çıkılarak uyumlaştırma yapılmış taşınmazlar için nihai birim değer olarak 958 TL/m² takdir edilmiştir.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL	VAKIF GYO 2111/19023 Hisse Değeri TL
48750/1	19.023,00	958	18.232.208	2.023.245

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
48744/5	2.399,00	958	2.299.273

5.1.7. Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

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

5.1.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar iptal edilen planlara göre "Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Alanı"nda kalmakta iken, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve bu plana ait parselasyon planınının 9. İdare Mahkemesinin 20/10/2021 tarih ve E:2021/1960, K:2021/1832 sayılı kararı ile iptal edildiği hususları tespit edilmiştir." denilmektedir. İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde parselasyonunda iptal edilmesi nedeniyle pafta fotoğraflarının geçerliliğini yitirmesi nedeniyle tarafımıza verilmemiştir.

İlgili belediyeden 9. İdare Mahkemesinin kararı talep edilmiş olup Mahkeme kararının verilemeyeceği bilgisi alınmıştır. Bu nedenle yapılaşma durumu belirsiz olan taşınmazlar proje geliştirme yapılmamıştır.

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

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

5.1.11. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştırılan kullanımdır.

Değerleme konusu taşınmazların yapılaşma durumu belirsiz olup yapılaşma hakları belirlenmesi durumunda en verimli ve en iyi kullanımında olacağı düşünülmektedir.

5.1.12. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ

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

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

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar Resmi Gazete’ de yayımlan 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,

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

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

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların yasal ve mevcut durum değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

48750 ada 1 parsel;

- KDV hariç toplam peşin satış değeri:
18.232.208,-TL (Onsekizmilyonikiyüzotuzikibinikiyüzsekiz TL)
- KDV dahil toplam peşin satış değeri:
21.514.006,-TL (Yirmibirmilyonbeşyüzdörtbinaltı TL)

48750 ada 1 parsel VAKIF GYO 2111/19023 Hissesi Değeri;

- KDV hariç toplam peşin satış değeri:
2.023.245,-TL (İkimilyonyirmiüçbinikiyüzkırkbeş TL)
- KDV dahil toplam peşin satış değeri:
2.387.429,-TL İkimilyonüçyüzseksenyedibindörtüzyirmidokuz TL)

48744 ada 5 parsel;

- KDV hariç toplam peşin satış değeri:
2.299.273,-TL (İkimilyonikiyüzdoksandokuzbinikiyüzyetmişüç TL)
- KDV dahil toplam peşin satış değeri:
2.713.142,-TL (İkimilyonyediyüzonüçbinyüzkırkiki TL)

Engin TOKER
Maliye

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:406194

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKCÜ

Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400572

7.3. Beyan

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

EKLER

- Taşınmaza ait resimler
- Takyidat Belgesi(Bilgi Amaçlı)
- Tapu Belgesi
- Vakıf GYO 15.11.201 tarihli yazı
- Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri