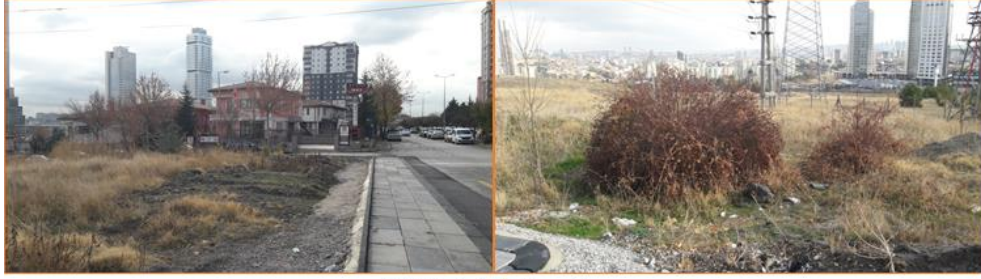


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



48750 Ada 1 Parsel



48744 Ada 5 Parsel

ANKARA İLİ, ETİMESGUT İLÇESİ,
ERLERKÖYÜ MAHALLESİ,
48744 ADA 5 PARSEL VE
ERLER MAHALLESİ,
48750 ADA 1 PARSEL

ARALIK 2020

2020_GalataProje_113



İçindekiler

1	RAPOR BİLGİLERİ	4
2	ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	6
4	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	7
4.2	GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	9
4.3	GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	10
4.4	GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUM BİLGİLERİ.....	11
4.5	GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	14
4.6	GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	14
4.7	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
4.8	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	14
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	14
5	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	15
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER	15
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	15
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	17
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	17
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	20
5.3	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	22
5.4	BÖLGE VERİLERİ	24
5.4.1	Ankara İli	24
5.4.2	Etimesgut ilçesi	25
6	GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ	27
6.1	GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	27
6.2	GAYRİMENKULÜN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	29
6.3	GAYRİMENKULLER VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	30
6.4	GAYRİMENKULÜN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	30
6.5	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	31
7	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	32
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	32
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	32
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	32
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	33
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı	33
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	33
7.3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	34
7.4	PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI.....	38
7.4.1	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	38
7.4.2	Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı	38
7.5	GAYRİMENKULLERİN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	38
7.6	GAYRİMENKULLERİN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	38

7.7	GAYRİMENKULLERİN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ	38
8	<u>GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	39
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	39
8.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	40
8.3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	40
8.4	GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	40
8.5	GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	40
8.6	GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	41
8.7	GAYRİMENKULLER ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İŞE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	41
9	<u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u>	42
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	42
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	43
10	<u>RAPOR EKLERİ</u>	45

1 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	:	30.10.2020 / 2020S0077	
Değerleme Çalışmaları Başlangıç Tarihi	:	16.12.2020	
Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi	:	29.12.2020	
Rapor Tarihi	:	30.12.2020	
Rapor Numarası	:	2020_GalataProje_113	
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre 48744 Ada 5 Parselde Kayıtlı Taşınmazın Piyasa Satış Değeri (KDV Hariç)	:	1.823.000,-₺ (Birmilyonsekizyüzyirmiüçbin.-Türk Lirası)	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre 48744 Ada 5 Parselde Kayıtlı Taşınmazın Piyasa Satış Değeri (KDV Dahil)	:	2.151.140,-₺ (İkimilyonyüzellibirbinyüzkırk.-Türk Lirası)	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre 48750 Ada 1 Parselde Kayıtlı Taşınmazın Piyasa Satış Değeri (KDV Hariç)	:	13.506.000,-₺ (Onüçmilyonbeşyüzaltıbin.-Türk Lirası)	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre 48750 Ada 1 Parselde Kayıtlı Taşınmazın Piyasa Satış Değeri (KDV Dahil)	:	15.937.080,-₺ (Onbeşmilyondokuzyüzotuzyedibinsekse.-Türk Lirası)	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre 48750 Ada 1 Parselde Kayıtlı Taşınmazın Vakıf GYO Hissesine Tekabül Eden Piyasa Satış Değeri (KDV Hariç)	:	1.499.000,-₺ (Birmilyondörtüzdoksan dokuzbin.-Türk Lirası)	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre 48750 Ada 1 Parselde Kayıtlı Taşınmazın Vakıf GYO Hissesine Tekabül Eden Piyasa Satış Değeri (KDV Dahil)	:	1.768.820,-₺ (Birmilyonyediyüzaltmışsekizbinsekizyüzyirmi.-Türk Lirası)	
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	:	Fatma KOÇ KESEN Ekonomist SPK Lisans No: 402238 Lisanslı Değerleme Uzmanı	Volkan YEDİKARDAŞLAR Harita Mühendisi SPK Lisans No: 402076 Sorumlu Değerleme Uzmanı

2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mahallesi, Bayar Cad. No: 97, Demirkaya İş Merkezi, Daire: 11&12, Kadıköy/İSTANBUL.
Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 10.07.2013 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 13.12.2013 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 05.06.2014 tarihli kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirketin internet adresi www.galatadegerleme.com olup, şirkete ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir
Müşteri Unvanı	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Şerifali Mahallesi, Bayraktar Bulvarı, Nutuk Sokak, No:4 ÜMRANİYE/İSTANBUL
Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş; yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ortak olduğu Vakıf GYO, 24 Aralık 1996 tarihinde paylarını halka arz etmiş olup %42,58 halka açıklık oranına sahiptir.
Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	Ankara ili, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 48750 ada 1 parsel ve Erlerköyü Mahallesi 48744 ada 5 parsel numaralı "Arsa" vasıflı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakıncanın olup olmadığının 16.12.2020 tarihi itibarıyla tespitidir. Müşteri Şirket tarafından değerlendirme işlemi için getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporun Kapsamı	:	Ankara ili, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 48750 ada 1 parsel ile Erlerköyü Mahallesi 48744 ada 5 parsel numaralı "Arsa" vasıflı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakıncanın olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri/Malik	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Galata	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R _f	Risksiz Getiri Oranı
R _p	Risk Primi
B	Be ta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/₺	16.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 7.8130 ₺ esas alınmıştır.
€/₺	16.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 9.5222 ₺ esas alınmıştır.
İskonto Oranı	16.12.2020 tarihli 5 ve 10 yıllık tahvil getirileri baz alınmış olup, yaklaşık %50 risk primi de ilave edilerek iskonto oranı %17 olarak kabul edilmiştir.

4 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Taşınmazların açık adresi; Fatih Sultan Mahallesi, 2704. Sokak, 48750 ada 1 parsel, Etimesgut/Ankara
Fatih Sultan Mahallesi, 2375. Sokak, 48744 ada 5 parsel, Etimesgut/Ankara.



Değerlemeye konu 1 parsel numaralı taşınmaz, konum itibari ile Ankara'nın, özellikle ticari açıdan gözde aksları arasında gösterilen ve Eskişehir Yolu olarak da bilinen Dumlupınar Bulvarı üzerinde Etimesgut ilçesi sınırlarında yer almaktadır.



Değerlemeye konu 5 parsel numaralı taşınmaz ise yine Etimesgut ilçe sınırlarında Dumlupınar Bulvarı'ndan yaklaşık 300 m. içeride konumlanmıştır.

İlçeyi, Çankaya İlçesi'nden ayıran Dumlupınar Bulvarı'na güney ucundan cephesi bulunan 48750 ada 1 parsel üzerinde, Enerji Nakil Hattı'nı aktaran 81 m² yüzölçümüne sahip "Pilon Yeri" nitelikli taşınmaz bulunmakta olup aynı adada ve 48750 ada 2 parselde kayıtlıdır.

Kuzeybatısında konumlu değerlemeye konu diğer taşınmaz ise 48744 ada 5 parselde kayıtlı olup parsel üzerinde Enerji Nakil Hattı'nı aktaran 9 m² yüzölçümüne sahip "Pilon Yeri" nitelikli taşınmaz bulunmakta olup aynı adada ve 48744 ada 6 parselde kayıtlıdır.

Taşınmazların kuzeyinde Başkent Üniversitesi, doğusunda Anse AVM ve batısında Çamlık Park Evleri yer almaktadır. Başkent Üniversitesi'nin de kuzeyinde, taşınmazlara en yakın yerleşim yerlerinden biri olan Bağlıca Mahallesi bulunmaktadır. Gerek nitelikli yapılaşma gerekse KAKS değeri

bakımından Eskişehir Yolu'nun (Dumlupınar Bulvarı) güneyinde yer alan Çayyolu ve Yaşamkent bölgeleri, taşınmazların da bulunduğu Eskişehir Yolu'nun kuzeyindeki yerleşim bölgelerinden çok daha tercih edilir durumdadır.

Konu taşınmazların kuzeyinde ve her ikisinin de arasında kalan Arsia AVM, Başkent Üniversitesi Kampüsü'nün de varlığından dolayı, özellikle genç öğrenci nüfusun yararlanabileceği sosyal donatı alanları bakımından, taşınmazların yakın bölgesinin en zengin tesislerindedir.

Eskişehir Yolu'nun ticari açıdan AVM yoğunluğunun olduğu Söğütözü'nden Ümitköy'e kadar olan hattın da ötesinde yer alan taşınmazlar açısından, Arsia AVM bu yoğunluğun dışında kalıyor olsa da Fatih Sultan olarak bilinen bölge, ticari yapılaşmanın villa bazında evrildiği bir bölge hüviyetindedir.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge, konut sitelerinin yanı sıra villa yoğun bir bölge olmakla beraber ticari nitelikli yapılar, okullar, nitelikli yapıların da yer aldığı bir mevki olup yakın çevresinde birkaç kamu kurum ve kuruluşları da bulunmaktadır.



Konu taşınmazın yakın çevresinde; yeni ve eski, genellikle ticari nitelikli yapılar ile TEİAŞ'a ait Ümitköy Trafo Merkezi ve Başkent Üniversitesi ile çeşitli konut siteleri yer almaktadır.

Taşınmaz, Ankara merkeze yaklaşık 20 km mesafede, Çevreyolu'na ise ~3,50 km mesafede yer almaktadır.

Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafeler
Ankara Metrosu Koru İstasyonu (İlk İstasyon)	~ 3,70 km.
Fatih Sultan Mehmet Bulvarı (İstanbul Yolu)	~ 11,00 km.
Esenboğa Havalimanı	~ 47,50 km.

4.2 Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ		
İli	:	Ankara
İlçesi	:	Etimesgut
Mahallesi/Köyü	:	Erlerköyü
Pafta No	:	-
Ada No	:	48744
Parsel No	:	5
Yüzölçümü (m ²)	:	2.399
Niteliği	:	Arsa
Cilt / Sayfa No	:	25 / 2418
Edinme Tarihi ve Yevmiye No.	:	18.10.2011 / 32657
Malik	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)

ANA TAŞINMAZ		
İli	:	Ankara
İlçesi	:	Etimesgut
Mahallesi/Köyü	:	Erler
Pafta No	:	-
Ada No	:	48750
Parsel No	:	1
Yüzölçümü (m ²)	:	19.023
Niteliği	:	Arsa
Cilt / Sayfa No	:	25 / 2428
Edinme Tarihi ve Yevmiye No.	:	18.10.2011 / 32657
Malik	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (2111/19023)

48750 Ada 1 Parsel Malik Dağılımı								
#	Parsel Yüzölçümü, m2	Malik	Edinme Tarihi	Edinme Sebebi	Arsa Payı	Arsa Paydası	Hissesine Düşen Alan, m2	
1	19.023	Anakadın Başa: Mustafa Kızı	18.10.2011	İmar (TSM)	190	19.023	190	
2		Hacı Mehmet Koç: Mustafa Oğlu			332	19.023	332	
3		Murat Balkan: Nuri Oğlu			775	19.023	775	
4		Nebahat Koç: Mustafa Kızı			189	19.023	189	
5		Rifat Vardar: Mahmut Ekrem Oğlu			776	19.023	776	
6		Başkent Üniversitesi			603	19.023	603	
7		Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ)	04.03.2013	Kamulaştırma	9.493	19.023	9.493	
8		Mvm Turizm Ve Ticaret Ltd. Şti.	18.10.2011	İmar (TSM)	3.579	19.023	3.579	
9		Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			2.111	19.023	2.111	
10		Petrol Ticaret Limited Şirketi			30	19.023	30	
11		Sıdka Taşkoparan: Süleyman Kızı			215	19.023	215	
12		Niyazi Koç: Süleyman Oğlu			84	6.341	252	
13		Sebahat Sezgek: Süleyman Kızı			72	6.341	216	
14		Sebiha Öztürk: Süleyman Kızı			215	19.023	215	
15		Hasan Kartal: İrfan Oğlu			18.12.2012	Satış	47	19.023

4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için, Ankara Etimesgut Tapu Müdürlüğü'nden 08.12.2020 tarihinde 13:59 - 14:02 itibariyle temin edilen aktif – pasif kayıtları gösterir tapu takyidat bilgileri aşağıda sunulmuş olup, takyidat belgeleri raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

48744 ada 5 parsel

Beyan Bilgisi:

- ✓ Etimesgut Belediyesi lehine "85170/1 sayılı parselasyon planı Ankara 5. İdare Mahkemesinin 04.12.2018 tarih ve 2018/2472 sayılı kararı ile iptal edilmiştir." (16.01.2019 tarih ve 1613 yevmiye no)

48750 ada 1 parsel

Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak

Beyan Bilgisi:

- ✓ 18.09.1986 tarih ve 3842 yevmiye no ile Ömer Caner irtifak hakkı tesisini muafakat etmiştir. (18.09.1986 tarih ve 3812 no.lu yevmiye).
- ✓ Selfet Koç irtifak hakkına muafakat etmiştir. (09.09.1999 tarih ve 3961 no.lu yevmiye).
- ✓ Selfet Koç irtifak hakkına muafakat etmiştir. (09.09.1999 tarih ve 3963 no.lu yevmiye).
- ✓ Nebahat Koç irtifak hakkına muafakat etmiştir. (09.09.1999 tarih ve 3964 no.lu yevmiye).
- ✓ Selahattin Koç, Hacı Mehmet Koç, irtifak hakkına muafakat etmişlerdir. (19.04.2000 tarih ve 2236 no.lu yevmiye)
- ✓ "Sayılı kanununun 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 no.lu yevmiye).
- ✓ Akiye Koç, irtifak hakkı muafakat etmiştir. (06.02.2001 tarih ve 558 no.lu yevmiye).
- ✓ Yaşar Saka, Hasan Coşkunoglu irtifak hakkına muafakat etmiştir. (20.07.2001 tarih ve 3649 no.lu yevmiye)
- ✓ Sıdika Taşkoparan, Niyazi Koç, Sebiha Öztürk, Sebahat Sezgek irtifak hakkına muafakat etmiştir. (07.10.2002 tarih ve 6815 no.lu yevmiye)
- ✓ Sebiha Öztürk, Sıdika Taşkoparan, Niyazi Koç, Atiye Koç, Sebahat Sezgek irtifak hakkına muafakat etmişlerdir. (30.12.2002 tarih ve 8615 no.lu yevmiye)
- ✓ Etimesgut Belediyesi lehine "Diğer (Konusu: 85170/1 sayılı parselasyon planı Ankara 5. İdare Mahkemesinin 04.12.2018 tarih ve 2018/2472 sayılı kararı ile iptal edilmiştir." (16.01.2019 tarih ve 1613 no.lu yevmiye) *

İrtifak Bilgisi:

- ✓ M: Haritasında gösterildiği üzere 8.544 m² saha üzerinde Ak. Gölbaşı Ank. 11. Enerji Nakil Hattı geçirildiğinden Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü (TEK) lehine daimi irtifak (Bila tarih ve yevmiye)
- ✓ M: Haritasında gösterildiği üzere TEK Genel Müdürlüğüne BRŞ Ankara 11. Ak. Balgat Enerji Nakil Hattı geçirilmek üzere daimi irtifak hakkı (31.12.1985 tarih ve 6049 no.lu yevmiye)
- ✓ TEK Genel Müdürlüğü lehine 2.337 m²'lik kısımda daimi irtifak hakkı (23.01.1992 tarihi 270 no.lu yevmiye)
- ✓ TEK Genel MD lehine 426 m²'lik sahada daimi irtifak hakkı (18.02.1993 tarih, 783 no.lu yevmiye) 19.11-41032

- ✓ TEAŞ (Türkiye Elektrik İletim Üretim A.Ş.) GEN. MÜD. lehine 8.750 m²'lik sahada irtifak hakkı (09.09.1999 tarih, 3961 no.lu yevmiye)
- ✓ TEAŞ (Türkiye Elektrik İletim Üretim A.Ş.) GEN. MD. lehine 4.669 m²'lik kısımda daimi irtifak hakkı (09.09.1999 tarih, 3963 no.lu yevmiye)

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.

*Ankara 5. İdare Mahkemesi'nde görülen, 2017/3453 Esas no ve 2018/2472 Karar no'lu davada; "Davacı Şirkete ait 154kV Ümitköy Trafo Merkezinin tamamı ve 154 kV Akköprü-Gölbaşı Ankara II Enerji İletim Hattının 41-43 numaralı direkleri arasında kalan kısmının isabet ettiği alana ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2005 tarihli ve 2671 sayılı Kararı ile onaylanan "Erler Mahallesi Başkent Üniversitesi 4610 ada, 1 ve 9 sayılı parselleri Eskişehir yolu arası 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı", Etimesgut Belediye Meclisi'nin 11.08.2006 tarihli ve 382 sayılı kararı ile uygun bulunarak Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2006 tarihli ve 2238 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan "Etimesgut Erler Mahallesi Başkent Üniversitesi 46180 ada, 1 ve 9 sayılı parselleri ile Eskişehir yolu arası 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği" ile bahsi geçen planlara ilişkin plan notlarının ve Etimesgut Belediye Encümeni'nin 07.07.2011 tarihli ve 464/830 sayılı kararı ile hazırlanan ve Ankara Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 28.07.2011 tarihli ve 1052 sayılı kararıyla onaylanan "85170/1 sayılı Parselasyon Planı'nın; hukuka aykırı olduğu iddia edilerek iptali istenilmektedir."

Karar: "Ankara Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 28.07.2011 tarihli ve 1052 sayılı kararıyla onaylanan 85170/1 sayılı parselasyon planının iptaline, davanın diğer kısmının ise derdestlik¹ nedeniyle incelenmeksizin reddine, dava kısmen iptal kısmen ret ile sonuçlandığından, aşağıda dökümü yapılankararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Ankara Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere 04.12.2018 tarihinde oy birliği ile karar verilmiştir."

Mahkeme kararı rapor ekinde sunulmuştur.

4.4 Gayrimenkullerin İmar Durum Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar Arsa nitelikli parseller olup imar arşivinde herhangi bir dosyasına rastlanmamıştır.

Değerlemeye konu olan Ankara ili, Etimesgut İlçesi, Erlerköyü Mahallesi'nde 48744 ada 5 parseldeki taşınmaza ait imar durumu 16.12.2020 tarihli dilekçe ile talep edilmiştir.


Cevaben yazılan 25.12.2020 tarih, E-49026196-115.01.06-12639 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

- ✓ Fatih Sultan Mahallesi imarın 48750 ada, 1 sayılı parselin 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 Planı 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 2238 sayılı kararı ile onandığı,

¹ Derdestlik: Aynı davanın daha önceden açılmış ve devam eden halidir.

- ✓ Onanlı plana istinaden düzenlenen 85170/1 nolu parselasyon planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında imarın **48750 ada, 1 sayılı parselin “Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Alanı”** olarak ayrıldığı,
- ✓ Ancak söz konusu parselinde içerisinde bulunduğu 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 çalışmalarının ise devam ettiği, parselasyon planının kesinleşmesine müteakip oluşacak olan ada – parseller hakkında bilgi verilebileceği, Hususları tespit edilmiştir.” Denilmektedir.

Sayı : E-49026196-115.01.06-12775

 T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

25/12/2020

Sayı : E-49026196-115.01.06-12639
Konu : 48750 Ada 1 Parsel

GALATA TAŞINMAZ DEĞERLEME-MEHMET AZİZ HÜRATA

İlgi : 16.12.2020 tarihli yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile imarın 48750 ada 1 sayılı parselin güncel imar durumunun, imar planlarında meydana gelen son 3 yıla ait değişikliklerini ve söz konusu değişikliklerine ait plan ve plan notlarının gönderilmesi istenmektedir.

Fatih Sultan Mahallesi imarın 48750 ada 1 sayılı parselin 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 plana istinaden düzenlenen 85170/1 nolu parselasyon planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında imarın 48750 ada 1 sayılı parselin “Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Alanı” olarak ayrıldığı,


Ancak söz konusu parselin de içerisinde bulunduğu 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 çalışmalarının ise devam ettiği, parselasyon planının kesinleşmesine müteakip oluşacak olan ada-parseller hakkında bilgi verilebileceği,

hususları tespit edilmiştir.
Bilgilerinize rica ederim.

Fikret KARADAVUT
Belediye Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: Gnq3N1-YkL1f6-zepnUG-XRBdqb-Z2S206M5 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Figen AYDIN
Mühendis
Telefon No: 


1

-48750 Aada 1 Parsel İmar Durum Yazısı-

Cevaben yazılan 28.12.2020 tarih, E-49026196-115.01.06-12775 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

- ✓ Fatih Sultan Mahallesi imarın 48744 ada, 5 sayılı parselin 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 Planı 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 plana istinaden düzenlenen 85170/1 nolu parselasyon planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında imarın **48744 ada, 5 sayılı parselin "Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Alanı"** olarak ayrıldığı,
- ✓ Ancak söz konusu parselinde içerisinde bulunduğu 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 çalışmalarının ise devam ettiği, parselasyon planının kesinleşmesine müteakip oluşacak olan ada – parseller hakkında bilgi verilebileceği,

Hususları tespit edilmiştir." Denilmektedir.

 T.C.
ETMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

28/12/2020

Sayı : E-49026196-115.01.06-12775
Konu : 48744 Ada 5 Parsel

GALATA TAŞINMAZ DEĞERLEME-MEHMET AZİZ HÜRATA

İlgi : 16.12.2020 tarihli yazınız

İlgide kayıtlı yazınız ile imarın 48744 ada 5 sayılı parselin güncel imar durumunun, imar planlarında meydana gelen son 3 yıla ait değişikliklerini ve söz konusu değişikliklerine ait plan ve plan notlarının gönderilmesi istenmektedir.

Fatih Sultan Mahallesi imarın 48744 ada 5 sayılı parselin 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 Planı 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 plana istinaden düzenlenen 85170/1 nolu parselasyon planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında imarın 48744 ada 5 sayılı parselin "Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Alanı" olarak ayrıldığı,

Ancak söz konusu parselin de içerisinde bulunduğu 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 çalışmalarının ise devam ettiği, parselasyon planının kesinleşmesine müteakip oluşacak olan ada-parseller hakkında bilgi verilebileceği,


hususları tespit edilmiş olup, parseli gösteren kısmi plan fotokopisi yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Fikret KARADAVUT
Belediye Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: nj12d2-w19ub6-g1j30n-Rb8P9c-2dqV0Ab Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cisleri-belediye-ehya>

30 Ağustos Mah. Şehit Hasan Öztürk Cad. No:5 Etmesgut / Ankara
Telefon No: 3122441000 Faks No: 3121246 11 05
e-Posta: etmesgut@etmesgut.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.etmesgut.bel.tr>
Kep Adresi: etmesgutbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Figen AYDIN
Mühendis
Telefon No: 

1

-48744 Aada 5 Parsel İmar Durum Yazısı-

4.5 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerleme konusu taşınmazlar, üzeri boş durumda olup dosyasında yapılaşmaya dair izin belgesine de rastlanmamıştır.

4.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazların üzeri boş durumda olup bir yapı durdurma, yıkım, riskli yapı tespiti vb. karar alındığına dair herhangi bir belge de bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, üzeri boş durumda olup herhangi bir satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı gibi herhangi bir sözleşme de bulunmamaktadır.

4.8 Gayrimenkuller ile 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 08.12.2020 tarihinde 13:59 ve 14:02 itibariyle temin edilen takyidat belgelerinden anlaşıldığı üzere;

- ✓ **48744 Ada, 5 parsel** 18.10.2011 tarih ve 32657 yevmiye numarası ile "İmar" işleminden Vakıf Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş olup son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- ✓ **48750 ada, 1 parsel** 18.10.2011 tarih ve 32657 yevmiye numarası ile "İmar" işleminden Vakıf Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş olup, "belediye gelirleri kanununa göre kısıtlıdır" şerhi 27.12.2018 tarih ve 51186 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir. Son 3 yıllık dönemde başka herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede,

- ✓ 85170/1 nolu parselasyon planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında imarın **48744 ada, 5 sayılı parsel ve 48750 ada, 1 sayılı parselin "Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Alanı"** olarak ayrıldığı,
- ✓ Ancak söz konusu parselinde içerisinde bulunduğu 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 çalışmalarının ise devam ettiği, parselasyon planının kesinleşmesine müteakip oluşacak olan ada – parseller hakkında bilgi verilebileceği belirtilmiştir.

4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

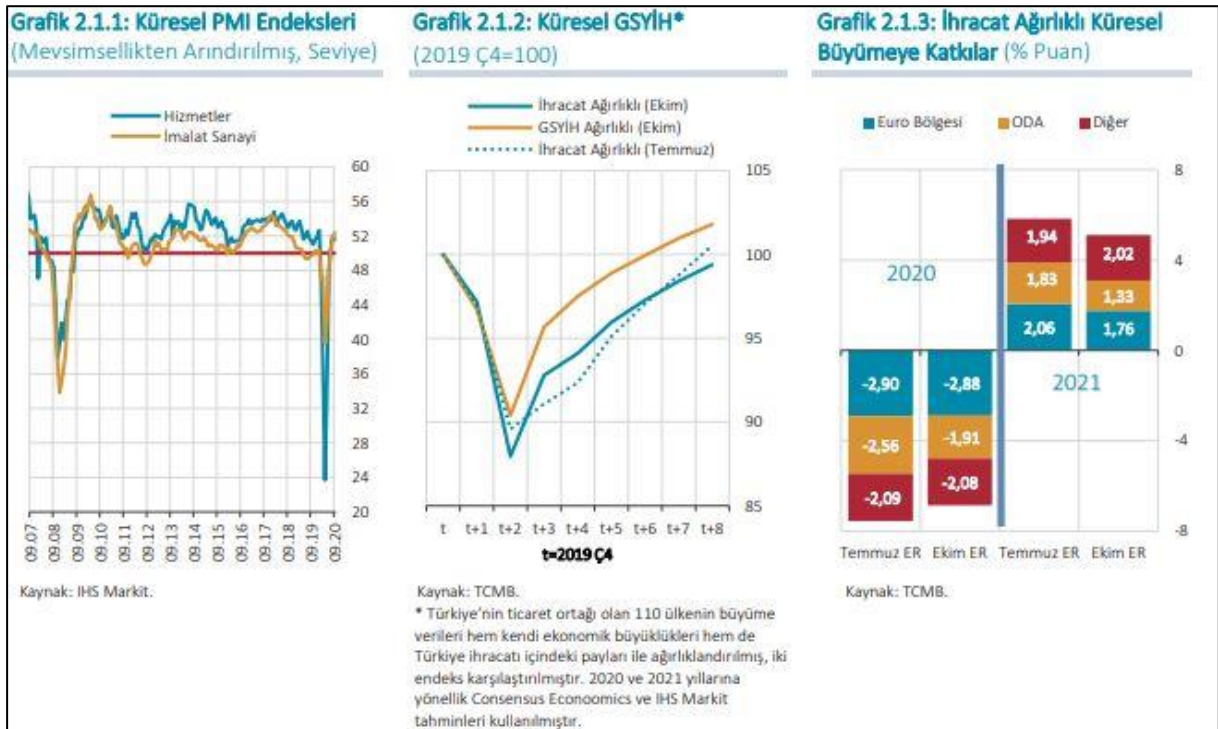
Değerleme konusu taşınmazlar boş olup, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun'a göre yapı denetimini gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

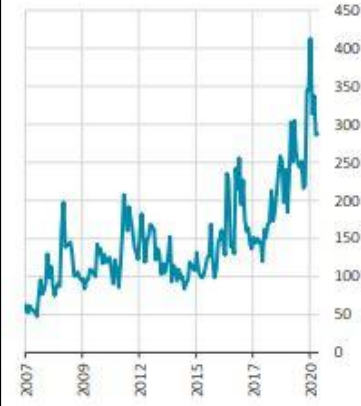
5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

Büyüme dair öncü gösterge niteliğindeki PMI endeksleri toparlanmayı sürdürürken, 2020 yılına ilişkin büyüme öngörülerini de geçtiğimiz rapor görünümüne göre bir miktar iyileştirmiştir. Türkiye'nin dış talebi için gösterge niteliği taşıyan ihracat ağırlıklı büyüme endeksi, Avrupa ülkelerindeki görece zayıf seyre bağlı olarak, küresel büyümeyi yansıtan GSYİH ağırlıklı endekse göre daha olumsuz bir görünüm sunmaktadır. İhracat ağırlıklı endekste ikinci çeyrekteki daralma daha derin olurken, sonrasındaki toparlanmanın da görece yavaş olması beklenmektedir. Bu gelişmede, Çin ve ABD gibi büyüme tahminleri son dönemde iyileşen bazı ülkelerin Türkiye'nin ihracatındaki paylarının küresel üretimdeki paylarından daha düşük olması belirleyici olmuştur. Buna karşın, 2020 yılı dış talep görünümü, Temmuz raporuna göre sınırlı bir iyileşme göstermiştir. Bu iyileşme genel olarak Euro bölgesi dışında kalan ticaret ortaklarından ve özellikle Orta Doğu ve Afrika grubundaki büyüme görünümünün iyileşmesinden kaynaklanmaktadır.



Küresel iktisadi faaliyetteki toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyrederken, riskler ağırlıklı olarak aşağı yönlüdür. Açıklanan sağlık istatistikleri salgının henüz tam olarak kontrol altına alınmadığına işaret etmektedir. Ancak, küresel ölçekte yılın ikinci çeyreğindeki kadar sıkı kısıtlamalara dönülme olasılığının düşük olduğu görülmektedir. Bu durum, tahminlerin iyileşmesine neden olmakla birlikte salgının seyrine, ekonomi politikalarına ve bu politikaların etkilerine yönelik belirsizlikler yüksek düzeyini korumaktadır. Consensus Forecasts bültenine tahmin sağlayan katılımcıların büyük ekonomilere ilişkin tahminleri de belirsizliğin yüksekliğine işaret etmektedir. Veriler, tahmin aralığı genişliğinin ve tahminlerin ortalamadan sapmalarının geçmiş yıllara ve 2008 krizine kıyasla daha yüksek olduğunu gösterirken, katılımcıların büyüme tahminlerinin önemli oranda farklılaşabildiği dikkat çekmektedir.

Grafik 2.1.4: Küresel Ekonomi Politikaları Belirsizlik Endeksi



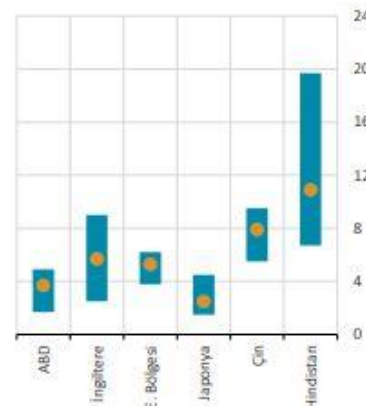
Kaynak: Davis, S., J., (2016). "An Index of Global Economic Policy Uncertainty", w22740, National Bureau of Economic Research. (www.policyuncertainty.com)

Grafik 2.1.5: 2020 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)



Kaynak: Consensus Economics.
* Yuvarlaklar tahmin ortalamasını, boyalı alan en yüksek ve en düşük tahminler arasındaki farkı göstermektedir.

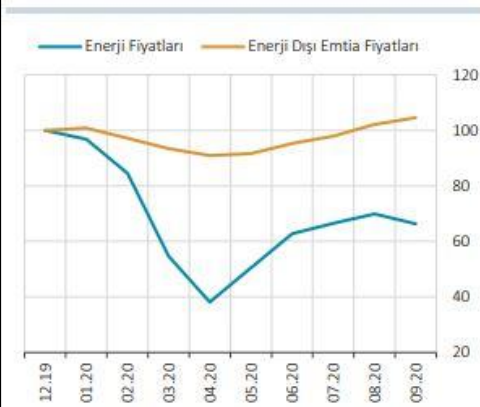
Grafik 2.1.6: 2021 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)



Kaynak: Consensus Economics.
* Yuvarlaklar tahmin ortalamasını, boyalı alan en yüksek ve en düşük tahminler arasındaki farkı göstermektedir.

Enerji fiyatları düşük seviyesini korurken, diğer emtia fiyatları salgın öncesi düzeylerini aşmıştır.

Grafik 2.1.7: Emtia Fiyatları (2019 Aralık =100)



Kaynak: Dünya Bankası.

Enerji fiyatları, Nisan ayında dip yaptıktan sonra bir miktar artmış, ancak Eylül ayı itibarıyla salgın öncesi seviyelerinin yüzde 35 altında kalmıştır. Fiyatlar, bir önceki rapor döneminden bu yana yataya yakın seyretmiştir. Diğer taraftan, enerji dışı emtia fiyatları endeksi Eylül ayında salgın öncesi düzeyinin üzerine çıkmıştır (Grafik 2.1.7). Emtia fiyatlarının talep kaynaklı olarak düşmesi beklenen bir durum olmakla birlikte, enerji ve diğer emtia fiyatlarındaki ayrışma, özellikle petrol fiyatlarına ilişkin aşağı yönlü baskının daha kuvvetli olduğunu göstermektedir. Salgın nedeniyle özellikle seyahat harcamalarının diğer birçok sektöre göre daha fazla etkilenmiş olması, petrol talebini düşürerek enerji fiyatlarındaki görece zayıf seyrinde önemli rol oynamaktadır.

5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

5.2.1 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Salgının iç ve dış talep üzerindeki etkilerine bağlı olarak yılın ikinci çeyreğinde sert bir şekilde daralan iktisadi faaliyet, normalleşme süreci ve güçlü kredi ivmesinin desteğiyle üçüncü çeyrekte V-tipi belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Salgının ilk aşamalarında üretim potansiyelinin korunması önceliklendirilerek reel sektör ile finansal sektör arasındaki etkileşimin sağlıklı bir şekilde devamını sağlayacak adımlar atılmıştır. TCMB tarafından alınan parasal tedbirlere ek olarak, politika yapıcı diğer kurumlar tarafından da piyasa oynaklığını sınırlayıcı ve ekonomiyi destekleyici önlemler alınmıştır.¹ Kamu bankaları öncülüğünde ivme kazanan kredi arzı, reel sektöre kredi akışının kesintisiz devamına ve ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlamıştır. Ertilenmiş yurt içi talepte gözlenen hızlı artışın yanında ihracatın öngörülenden daha güçlü bir seyir izlemesiyle yılın üçüncü çeyreğinde iktisadi faaliyet salgın öncesi düzeyini aşmıştır. Yüksek frekanslı veriler ekonomideki toparlanmanın son çeyrekte devam ettiğine işaret etmekte, böylelikle 2020 yılında pozitif büyüme ihtimalinin oldukça güçlendiği değerlendirilmektedir.

Güçlü kredi ivmesiyle ekonomide sağlanan hızlı toparlanmanın dış denge ve enflasyon görünümü üzerinde belirgin yansımaları görülmektedir. Hızlı kredi genişlemesi ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlarken, talep koşullarının dezenflasyonist etkisini sınırlamış ve Türk lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyonun öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemesinde etkili olmuştur. Buna ilaveten, normalleşmenin kademeli gerçekleşmesi nedeniyle kapasite kısıtlamalarının birim maliyetler üzerindeki etkileri azalarak da olsa hissedilmeye devam etmiştir. Enflasyon eğiliminin yıl sonu ve orta vadeli hedeflerin üzerinde seyretmesi neticesinde enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü güncellemeler son dönemde belirginleşmiştir. Bu görünüm, fiyatlama davranışları ve orta vadeli enflasyon görünümüne yönelik risk oluşturmaktadır.²

Ekonomik güven endeksi Eylül ayında 88,5 iken, Ekim ayında %4,8 oranında artarak 92,8 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, reel kesim (imalat sanayi), hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı.

Reel kesim güven endeksi bir önceki aya göre Ekim ayında %3,8 oranında artarak 109,7 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %6,4 oranında artarak 79,7 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %1,7 oranında artarak 95,0 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. Tüketici güven endeksi Ekim ayında %0,1 oranında azalarak 81,9 değerini aldı.³

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Eylül	Ekim	Eylül	Ekim
Ekonomik güven endeksi	88,5	92,8	3,1	4,8
Tüketici güven endeksi	82,0	81,9	3,2	-0,1
Reel kesim güven endeksi	105,7	109,7	0,5	3,8
Hizmet sektörü güven endeksi	74,9	79,7	6,4	6,4
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	93,5	95,0	-1,5	1,7
İnşaat sektörü güven endeksi	83,3	83,8	-2,0	0,6

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

² https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

³ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ekonomik-Guven-Endeksi-Ekim-2020-33934>

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,74 artış gerçekleşti.⁴

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2020

	Ekim 2020	Ekim 2019	Ekim 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,13	2,00	2,67
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	10,64	10,59	22,56
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	11,89	8,55	25,24
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	11,74	16,81	14,90

TÜİK tarafından yayınlanan “Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2020” verilerine göre GSYH 2020 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı.

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2020					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2018	Yıllık	3 758 316	797 124	174,5	3,0
	I ⁰⁰	796 554	208 954	158,5	7,5
	II ⁰⁰	898 229	207 698	173,5	5,8
	III ⁰⁰	1 036 561	191 877	185,0	2,5
	IV ⁰⁰	1 026 971	188 594	181,0	-2,7
2019	Yıllık	4 320 191	760 778	176,1	0,9
	I ⁰⁰	925 360	172 414	154,4	-2,6
	II ⁰⁰	1 028 470	175 231	170,5	-1,7
	III ⁰⁰	1 158 060	204 169	187,0	1,0
	IV ⁰⁰	1 208 300	208 965	192,5	6,4
2020	I ⁰⁰	1 073 600	176 591	161,3	4,4
	II ⁰⁰	1 041 643	153 180	153,6	-9,9

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım %4,0, bilgi ve iletişim faaliyetleri %11,0, finans ve sigorta faaliyetleri %27,8, gayrimenkul faaliyetleri %1,7 arttı. Sanayi %16,5, inşaat sektörü %2,7, hizmetler %25,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %16,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ve diğer hizmet faaliyetleri %18,0 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %11,0 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,0 azaldı.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2020 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 azaldı. Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları %8,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %6,1 azaldı.⁵

⁴ https://www.tuik.gov.tr/Kurumsal/PDF_Detay?id=86

⁵ <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?sessionId=Qvc2fpfhykMNC7jGBgt9GrTjgGfcqCKcVkwSyMjTW6nTTHM8wn1!578252304?id=33605>

COVID-19'un küresel salgına dönüşmesiyle birlikte birçok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de çeşitli istihdam tedbirleri ile sosyal yardım mekanizmaları hayata geçirilmiştir. Salgın kaynaklı istihdam kayıplarını en aza indirmek ve gelir kaybına uğrayan kesimleri desteklemek amacıyla çeşitli önlemler alınmıştır. Bu kapsamda, istihdamda olanların işlerini korumalarına yönelik uygulamalara ağırlık verilmiştir. Öncelikle Kısa Çalışma Ödeneği'nden (KÇÖ) yararlanma koşulları gevşetilmiş ve uygulamadaki bürokratik işlemler hızlandırılmıştır. Daha sonra işverenler tarafından iş sözleşmelerinin feshedilmesi kısıtlanmış, bunun yerine çalışanların ücretsiz izne çıkarılmasına imkân verilmiştir. Ücretsiz izne ayrılan çalışanlara ise İşsizlik Sigortası Fonu'ndan (İSF) Nakdi Ücret Desteği uygulanmaya başlanmıştır.

Salgın döneminde İSF kaynaklı en yüksek harcama kalemi yaklaşık 20,4 milyar ₺ ile KÇÖ olmuştur. Yaklaşık 5,1 milyar ₺ olan Nakdi Ücret Desteği ödemeleri de dâhil edildiğinde 25 milyar ₺ üzerinde bir kaynak istihdam kayıplarını önlemek üzere kullanılmıştır. Bu nedenle, işsiz kalan hak sahiplerine ödenen işsizlik sigortası bu dönemde çok yaygın olarak kullanılmamış, 2020 yılı Ocak-Eylül döneminde toplam ödeme 5,3 milyar ₺ olmuştur. Söz konusu ödemelerin önemli bir kısmı salgın öncesinde işini kaybedenlere yönelik olarak yapılmıştır. İSF haricinde, salgın nedeniyle iş kaybı yaşayan kayıt dışı çalışanlar dâhil olmak üzere ihtiyaç sahibi kesimlere Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (AÇSHB) tarafından sosyal yardımlar yapılmıştır. Ayrıca, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" yardım kampanyası kapsamında toplanan kaynaklar ihtiyaç sahiplerine dağıtılmıştır. 12 Ekim 2020 tarihi itibarıyla AÇSHB tarafından sağlanan sosyal yardımlar 6,3 milyar ₺'ye, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" programı kapsamında toplanan sosyal yardımlar 2 milyar ₺'ye ulaşmıştır.⁶

Tablo 1: 2020 Yılında Kısa Çalışma Ödeneği, İşsizlik Sigortası ve Nakdi Ücret Desteği Ödemeleri

	Kısa Çalışma Ödemeleri*		İşsizlik Sigortası Ödemeleri*		Nakdi Ücret Desteği**		Toplam Ödemeler
	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Miktar (Bin TL)
Ocak	24.847	23.210	610.287	712.457			
Şubat	17.862	12.096	592.810	698.441			
Mart	96.636	32.232	594.577	683.678			
Nisan	3.243.126	5.100.339	592.130	730.895			
Mayıs	3.282.817	5.560.422	530.102	656.460	1.358.375	1.701.582	
Haziran	2.486.854	3.375.844	464.930	563.042	1.705.147	2.801.754	
Temmuz	1.774.865	2.640.433	401.645	494.637	1.901.212	3.611.536	
Ağustos	1.302.755	2.042.091	356.858	438.039	1.976.532	4.398.944	
Eylül	1.024.377	1.575.192	307.812	370.135	2.045.139	5.116.119	
2020 (Ocak-Eylül)		20.361.860		5.347.785		5.116.119	30.825.764
2019		181.809		7.985.061			
2018		3.701		4.824.136			

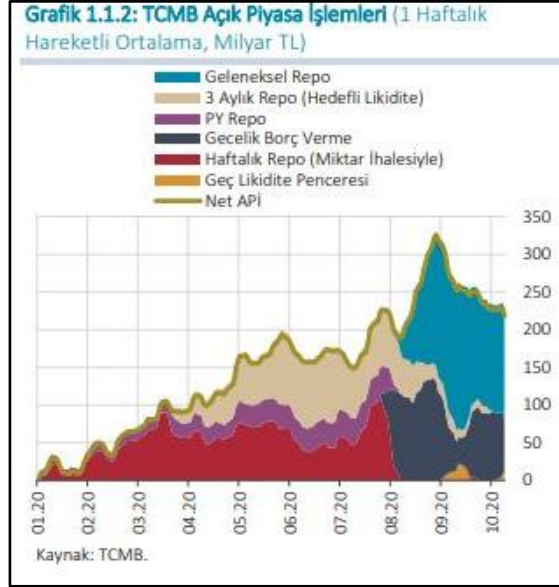
Kaynak: İŞKUR, İşsizlik Sigortası Fonu Bülteni.
* Kişi sayısı ödeme adedini ifade etmektedir.
** Nakdi Ücret Desteği ödemeleri Nisan ayında başlamış olup, Mayıs ayı ödemeleri, Nisan ayını da içermektedir. Nakdi Ücret Desteği'ndeki her aya denk gelen veri o aya kadar faydalanan bireylerin ve yapılan ödemenin toplamını göstermektedir.

Aylar itibarıyla bakıldığında, Nisan ve Mayıs aylarında sırasıyla 3,2 ve 3,3 milyon olan KÇÖ'den yararlanan çalışan sayısının, normalleşme adımları ile birlikte kademeli bir şekilde azalarak Eylül ayında 1 milyona düştüğü görülmektedir. İşsizlik sigortasından yararlanan kişi sayısı, fesih kısıtlarının istihdam kayıplarını sınırlaması sebebiyle gerileme eğilimindedir.

⁶ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler

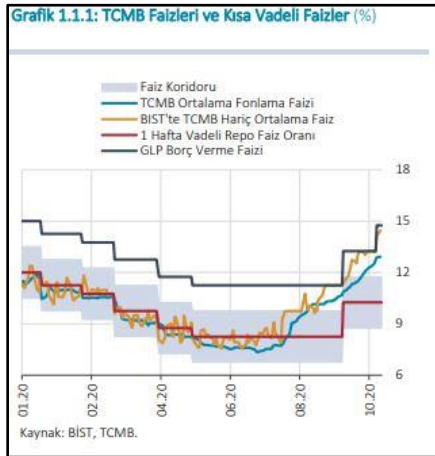
TCMB, Ağustos ayında likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmaya başlamıştır. TCMB, iktisadi faaliyetteki toparlanma ve bu toparlanmanın makroekonomik dengelere yansımalarını da



gözeterek, salgın dönemine özgü destekleyici politika adımlarının kademeli olarak geri alınmasına yönelik uygun bir zemin oluştuğunu değerlendirmiş ve likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmıştır. Bu doğrultuda, hedefli ilave likidite imkânları kademeli olarak azaltılmaya başlanmıştır. Bununla birlikte, 7 Ağustos 2020 tarihinden itibaren haftalık repo ihalelerine ara verilmiş; piyasa yapıcı bankalara tanınan likidite imkân limitleri önce yarıya indirilmiş, sonrasında ise sıfırlanmış; TCMB bünyesinde faaliyette bulunan Bankalar arası Para Piyasası'nda bankaların borç alabilme limitleri gecelik vadede yapılan işlemler için yarıya düşürülmüştür. 2 Likidite yönetimi kapsamında atılan sıkılaştırma adımları çerçevesinde 13 Ağustos 2020 tarihinden itibaren geleneksel repo ihalelerine başlanmıştır. Söz konusu adımlar neticesinde, TCMB

ağırlıklı ortalama fonlama faizi kademeli olarak yükselerek TCMB gecelik borç verme faiz oranının üzerinde oluşmaya başlamıştır.

Ağustos ayında, parasal sıkılaştırma adımlarıyla uyumlu olacak şekilde reel kredi büyümesi koşullarını



sağlayan bankalar için Türk lirası ve yabancı para zorunlu karşılık oranları arttırılmıştır. Zorunlu karşılıklara yönelik bu kararlar sistemin fonlama ihtiyacının yükselmesinde etkili olmuştur. Fonlama ihtiyacının önemli bir kısmı TCMB ve BİST bünyesinde gerçekleştirilen döviz karşılığı TL swap işlemleriyle karşılanmıştır. Bununla birlikte, Ağustos ayından itibaren açık piyasa işlemleri (API) aracılığıyla sağlanan fonlamanın kompozisyonunda salgın sonrası devreye alınan imkânların kademeli olarak azaltılmasıyla belirgin değişiklikler gözlenmiştir. Bu dönemde haftalık ve üç aylık repo ihalelerinin payı azalırken gecelik ile geleneksel ihale fonlama tutarlarında artış olmuştur.

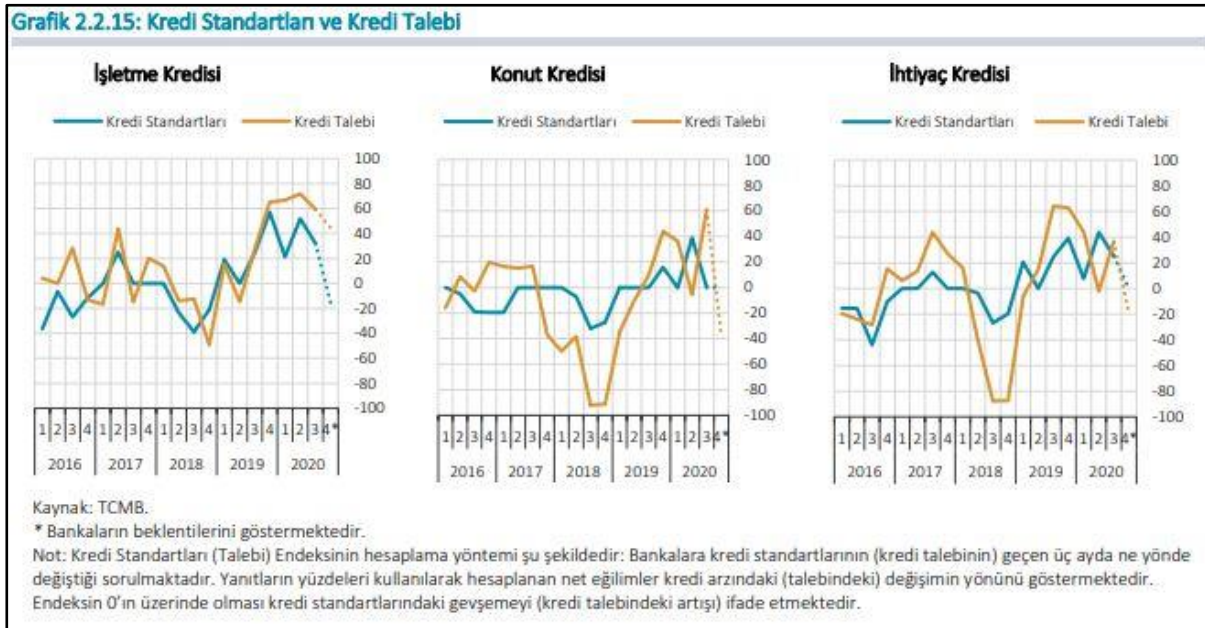
TCMB, salgına yönelik olarak Mart-Mayıs döneminde yaptığı faiz indirimlerinin ardından, enflasyon görünümünü dikkate alarak Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur. Mayıs ayına kadar olan dönemde, uluslararası emtia fiyatları enflasyon görünümünü olumlu etkilemiş, Mayıs ayından itibaren ise salgına bağlı birim maliyet artışlarının yansımalarıyla çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimlerinde artış gözlenmiştir. Ancak, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların kademeli olarak ortadan kalkacağı ve yılın ikinci yarısında dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale geleceğini değerlendiren TCMB, Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur.

Kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık düzenlemeleri ve 2020 yılının ikinci çeyreğinde salgın hastalığın etkileriyle mücadele kapsamında alınan likidite önlemlerinin fonlama koşullarını

destekleyici etkisi sınırlanmıştır. Parasal sıkılaşıma ve kamu bankalarının destekleyici duruşundaki dengelenme kredi faizlerine hızlı ve güçlü bir şekilde yansımıştır. Kredi faizlerindeki artış, yeni kredi talebini sınırlamış ve önce ticari krediler, sonrasında ise bireysel kredi kullanımı belirgin şekilde yavaşlamıştır.

TCMB, Ekim ayında politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para ve likidite politikalarındaki sıkı duruşun sürdürülmesine karar vermiştir. Para politikası operasyonel çerçevesinde değişikliğe gidilerek, likidite yönetiminde sıkılaşıma yönünde esneklik artırılmış ve GLP işlemlerinde uygulanacak Merkez Bankası borç verme faiz oranı ile gecelik borç verme faiz oranı arasındaki fark 300 baz puan olarak belirlenmiştir. Böylelikle, küresel belirsizliklerin yüksek seyrettiği bir konjonktürde, risk iştahındaki dalgalanmalara bağlı piyasa oynaklıklarına karşı hızlı tepki verilebilmesini sağlayacak esnek bir çerçeve oluşturulmuştur. Bununla birlikte, mevcut koşullar altında, dezenflasyon sürecini en kısa sürede yeniden başlatabilmek amacıyla, sıkı parasal duruşun sürdürüleceği bir çerçeveye geçilmiştir.

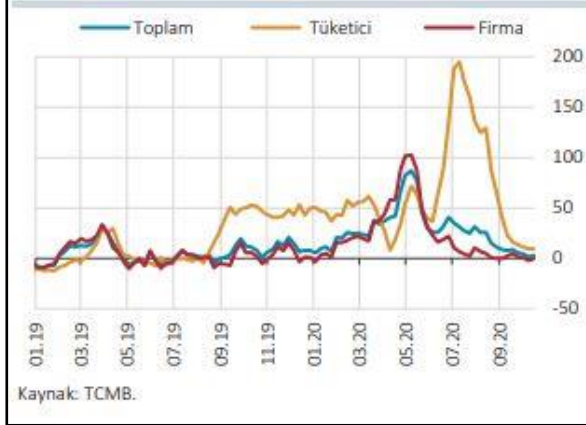
Salgın dönemindeki destekleyici önlemlerin etkisiyle güçlü bir ivme sergileyen kredi büyümesi, normalleşme adımlarıyla birlikte üçüncü çeyrek sonunda önemli ölçüde yavaşlamıştır. Salgının hanehalkı ve firmalar üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla sağlanan destek paketlerinin etkisiyle krediler ikinci çeyrekte yüksek oranda artış kaydetmiştir (Grafik 2.2.13). Firma kredi büyümesi iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmanın başlaması ve nakit akışı sorunlarının hafiflemesiyle birlikte hız keserken, tüketici kredisi kullanımı Haziran ayında kamu bankaları tarafından uygulamaya konulan düşük faizli konut ve taşıt kredisi imkânları ile birlikte ivme kazanmıştır.



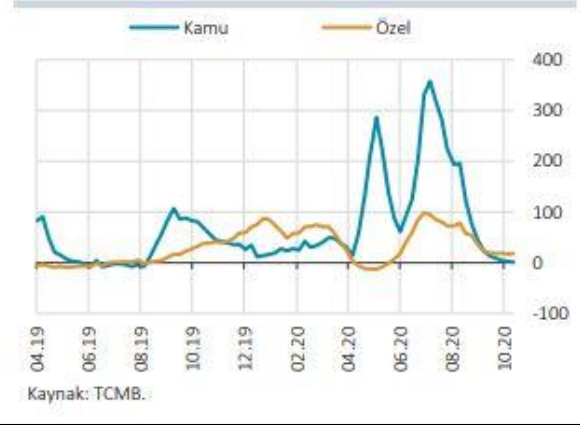
Ağustos ayında kredi faizlerindeki artışla birlikte, firma kredilerini takiben bireysel kredilerin de normalleşme sürecine girdiği görülmektedir. Gelineen noktada, ticari ve bireysel kredilerdeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. BKEA sonuçlarına göre bankalar son çeyrekte, firma kredisi talebindeki artışın devam etmesini, konut ve ihtiyaç kredisi talebinin ise gerilemesini beklemektedir.⁷

⁷ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

Grafik 2.2.13: Kredi Büyümesi (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.14: Kamu Bankası ve Özel Banka Ayrımında Tüketici Kredilerinin Büyüme Hızları (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, %)



5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturmaktadır. Etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.

Sektör, 2018 yılının ikinci yarısından bu yana büyümeye önemli oranda negatif katkı vermektedir. Sektör, 2019 yılının ikinci yarısı sonu itibarıyla da bir önceki döneme kıyasla çok sert bir daralma yaşayarak (-%12,7) büyümeyi sınırlamıştır. Diğer yandan, yapısı gereği ekonomik gelişmelere diğer sektörlerden daha duyarlıdır. Ekonomik büyümenin en tempolu yaşandığı 2003-2007 döneminde genel ekonomiden çok daha hızlı büyüyen sektör, 2008-2009 döneminde tam ters tepki vermiştir. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile birlikte genel ekonomik performansa uygun hareket etmiştir.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %6,4, perakende ticaret sektöründe %1,7 ve inşaat sektöründe %0,6 arttı.



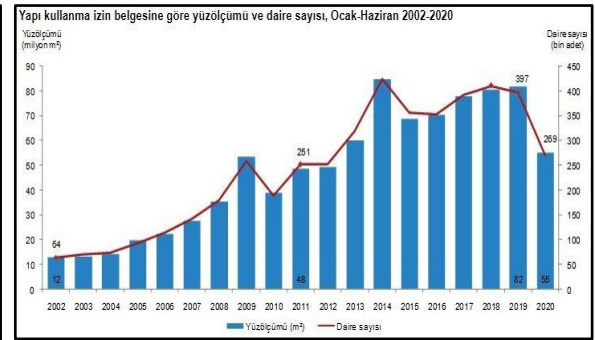
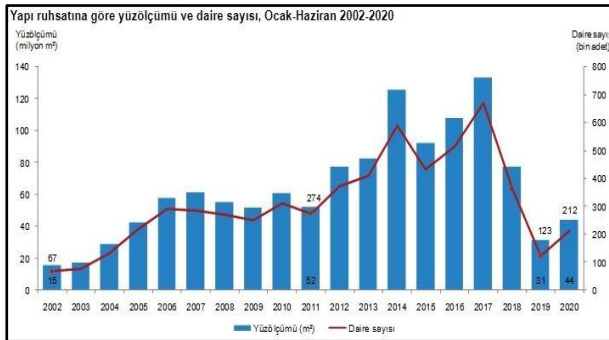
Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 83,3 iken, Ekim ayında %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %0,2 azalarak 69,8 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %1,2 artarak 97,8 değerini aldı.

İnşaat sektöründe Ekim ayında girişimlerin %35,2'si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %64,8'inin ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Eylül ayında %39,3 iken Ekim ayında %42,4, "talep yetersizliği" Eylül ayında %32,8 iken Ekim ayında %30,2 ve "diğer faktörler" Eylül ayında %17,0 iken Ekim ayında %16,2 oldu.⁸



TÜİK Yapı İzin İstatistikleri raporuna göre;

- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %45,5, yüzölçümü %40,8, değeri %54,8, daire sayısı %72,9 arttı. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 43,9 milyon m² iken; bunun 23,8 milyon m²'si konut, 11,4 milyon m²'si konut dışı ve 8,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.
- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %35,6, yüzölçümü %32,5, değeri %27,2, daire sayısı %32,1 azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 55,1 milyon m² iken; bunun 31,1 milyon m²'si konut, 11,9 milyon m²'si konut dışı ve 12,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.⁹



Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 azalarak 136 bin 744 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25 bin 399 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 677 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 8 bin 153 konut

⁸ <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33923>

⁹ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapı-İzin-İstatistikleri-Ocak-Haziran,-2020-33781>

satışı ve %6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 63 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %26,0 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 bin 527 konut satışı ve %21,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Ocak-Eylül döneminde 1 milyon 161 bin 278 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,2 artış gösterdi. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %170,7 artarak 508 bin 690, diğer satış türlerinde ise %3,7 azalarak 652 bin 588 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %6,6 artarak 359 bin 208 oldu. İkinci el konut satışları da %51,8 artarak 802 bin 70 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 artarak 5 bin 269 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2020'de ilk sırayı 2 bin 370 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla bin 18 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 239 konut satışı ile Bursa ve 191 konut satışı ile Mersin izlemiştir.¹⁰

5.4 Bölge Verileri

5.4.1 Ankara İli



Ankara ili, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. 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.

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. 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. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara 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. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında

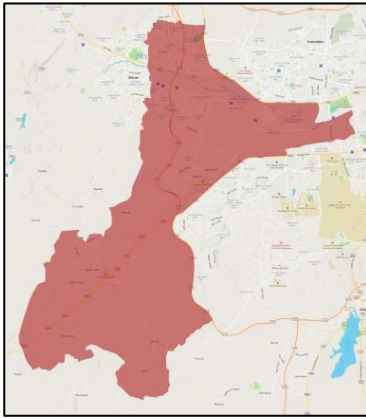
¹⁰ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2020-33884>

bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Ankara İl nüfusu aşağıda sunulmuştur.

İL ADI	TOPLAM		
	TOPLAM	ERKEK	KADIN
ANKARA	5.639.076	2.793.850	2.845.226

5.4.2 Etimesgut ilçesi



Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüzölçümüne sahip Ankara metropolünün merkez ilçelerinden biridir. Batısında Sincan, kuzey ve doğusunda Yenimahalle, güneyinde ise Çankaya ilçeleri ile komşudur.

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 sahaların sınırına gelinmiş 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.

Çok sayıdaki konut kooperatifleri ve Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından Altay, Elvan, Eryaman gibi mahallelerde büyük sayılarda konut yapılaşmasına gidilmiştir. Bu gelişme, Ankara içinden eski kiracı konumundaki aileleri Etimesgut'a çekerken, Ankara dışından da nüfus çeken sonuçlar yaratmıştır.

Etimesgut Cumhuriyetin ilanını takiben 1924-1925 yıllarında Bulgaristan'dan gelen göçmen Türkler için Atatürk'ün emri ile 50 hanelik örnek bir köy olarak tahsis ve iskan edilmiş, 1928 yılında imar edilerek nahiye statüsüne dönüştürülmüştür.

1968 yılına kadar nahiye olarak kalmış, bu tarihten sonra Yenimahalle İlçesine bağlı mahalleye dönüştürülmüş olup, nihayet 20 Mayıs 1990 gün ve 20525 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan 3644 Sayılı Kanunla Etimesgut İlçe yapılmış, hemen ardından 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan Belediye Başkanlığı seçimi ile Belediye Teşkilatı kurulmuştur. 17.07.1990 tarihinde ilk Kaymakam ataması yapılarak, İlçe Mülki İdare teşkilat ve hizmeti tesis edilmiştir.

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.

Etimesgut tarihi İpek Yolu üzerinde kurulmuştur. Bugün de Ankara - İstanbul demiryolu, Ankara Ayaş ve Ankara İstanbul karayolu Etimesgut'tan geçmektedir. Ayrıca Ankara - Eskişehir karayolu ilçenin güney sınırını teşkil etmektedir. Ankara otobanı çevre yolunun büyük bir bölümü Etimesgut sınırları içerisinde. Etimesgut'a karayolu ile aşağıdaki noktalardan girilir. Eskişehir yolu Zırlı Birlikler kavşağından, İstanbul Yolu Şaşmaz Kavşağından, Ayaş Yolu Şeker Fabrikası önü ve çevre yolu bağlantı girişinden, Sincan yönünden ise iki ilçenin ortak istasyon caddesi girişinden yapılabilir. Otobüs ve dolmuş seferler Eskişehir Yolu ve İstanbul Yolu olmak üzere iki güzergâh üzerinden yapılır. Ayrıca Etimesgut'u doğu - batı yönünde bir baştan bir başa aşım giden banliyö trenlerinin de Etimesgut ulaşımına önemli bir katkısı vardır. Şaşmaz oto sanayi sitesi, Nakliyeciler sitesi, Yeşilçam küçük sanayi sitesi, Askeri havaalanı, Türkkuşu tesisleri ve kara havacılık tesisleri de ilçe sınırları içerisinde.

Etimesgut'ta bir PTT müdürlüğü ve buna bağlı ilçenin muhtelif mahallelerinde PTT şubeleri, Elvankent'te Telekom'a ait büyük bir telefon santrali vardır.

Etimesgut ilçesinin yıllara göre nüfus değişimleri yandaki tabloda gösterilmekte olup, 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Etimesgut ilçesi nüfusu 587.052 kişidir.

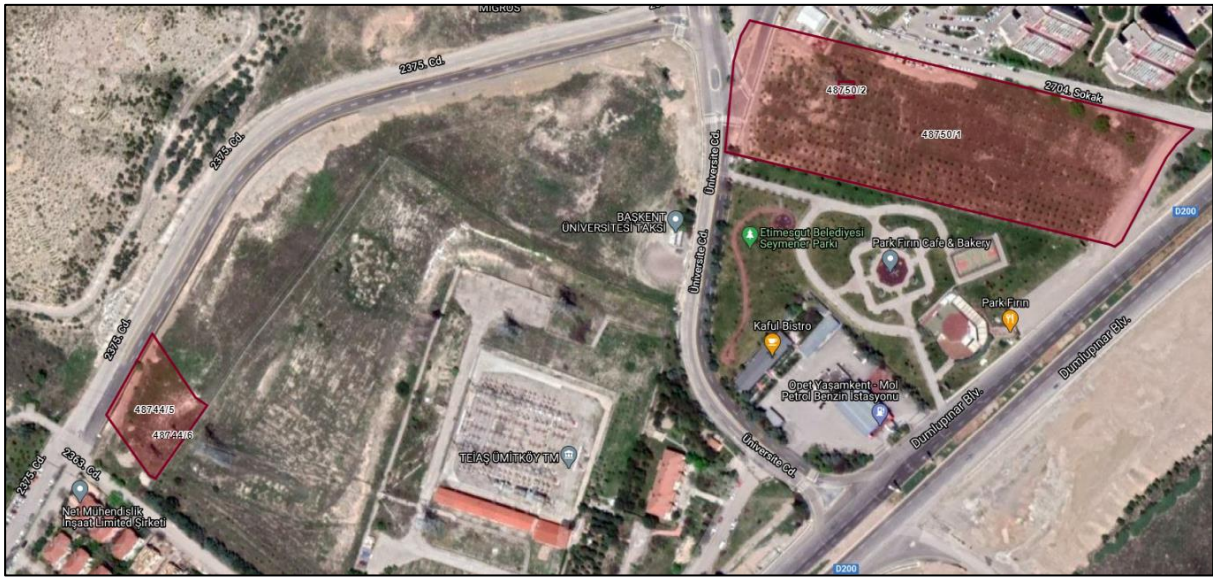
Yıl	Toplam	Şehir
1990	70.800	69.960
2000	171.293	169.615
2007	289.601	289.601
2008	313.770	313.770
2009	347.267	347.267
2010	386.879	386.879
2011	414.739	414.739
2012	425.947	425.947
2013	469.626	469.626
2014	501.351	501.351
2015	527.959	527.959
2016	542.752	542.752
2019	587.052	587.052

6 GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

6.1 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Konu parselin açık adresi; Fatih Sultan Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı, 2375. Cadde, 48744 ada 5 parsel, Etimesgut/Ankara ve Fatih Sultan Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı, 2704. Sokak, 48750 ada 1 parsel, Etimesgut/Ankara'dır.

Taşınmazlardan 48750 ada 1 numaralı parsel; Dumlupınar Bulvarı üzerinde Eskişehir istikametinde ilerlerken sağ kolda yanyol niteliğindeki 2704. Sokak'a girildiğinde sol kolda konumlu iken 48744 ada 5 numaralı parsel ise yine Eskişehir Yolu'nu bu defa dik kesen 2363. Sokak yönünde sağa döndüğünde sokağın bitiminde sağ kolda konumlu köşe parseldir.



Taşınmazlardan 48750 ada 1 numaralı parsel doğu-batı yönünde, Dumlupınar Bulvarı'na doğru uzanan derinlikli bir parsel olup kuzeyinden 2704. Sokak'a 250 m., batısında Üniversite Caddesi'ne 75 m. ve doğusunda Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu'na) ise 80 m. cephesi bulunmaktadır. Güneyinde ise Etimesgut Belediyesi Seymenler Parkı'na komşudur.

Taşınmazlardan 48744 ada 5 numaralı parsel ise bulunduğu adanın batı ucunda konumlu köşe parsel olup kuzeydoğusunda 4 numaralı parsel ve güneydoğusunda da 487 parsel ile kendisini ayıran kadastronun geçmediği tescil dışı parsel komşudur. Kuzeybatısından 2375. Cadde'ye 55 m ve güneybatısından da 2363. Cadde'ye 50 m. cephesi bulunmaktadır.

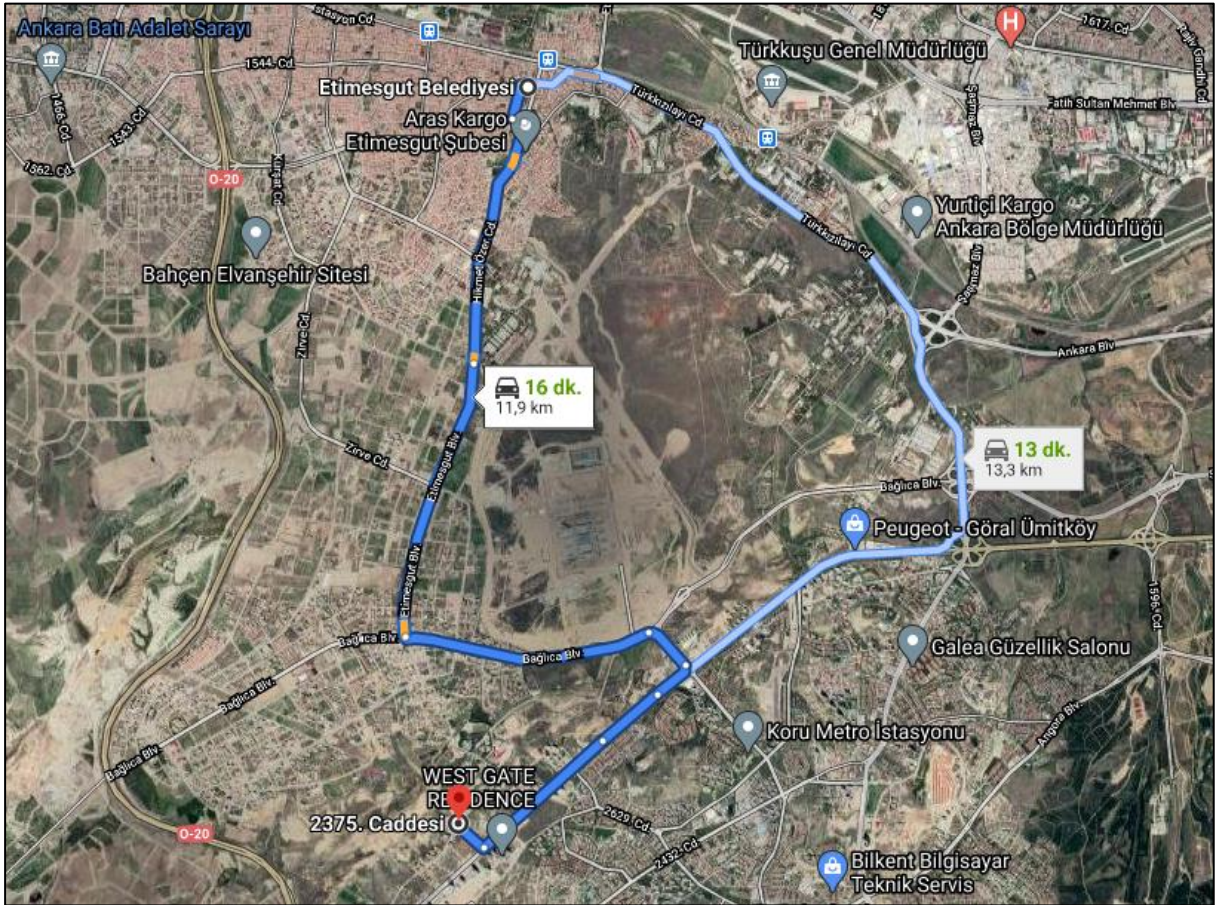
Taşınmazların kuzeyinde Başkent Üniversitesi, doğusunda Anse AVM ve batısında Çamlık Park Evleri yer almaktadır. Başkent Üniversitesi'nin de kuzeyinde, taşınmazlara en yakın yerleşim yerlerinden biri olan Bağlıca Mahallesi bulunmaktadır. Gerek nitelikli yapılaşma, gerekse KAKS değeri bakımından Eskişehir Yolu'nun (Dumlupınar Bulvarı) güneyinde yer alan Çayyolu ve Yaşamkent bölgeleri, taşınmazların da bulunduğu Eskişehir Yolu'nun kuzeyindeki yerleşim bölgelerinden çok daha tercih edilir durumdadır.

Konu taşınmazların kuzeyinde ve her ikisinin de arasında kalan Arsia AVM, Başkent Üniversitesi Kampüsü'nün de varlığından dolayı, özellikle genç öğrenci nüfusun yararlanabileceği sosyal donatı alanları bakımından, taşınmazların yakın bölgesinin en zengin tesislerindedir.

Eskişehir Yolu'nun ticari açıdan AVM yoğunluğunun olduğu Söğütözü'nden Ümitköy'e kadar olan hattın da ötesinde yer alan taşınmazlar açısından, Arsia AVM bu yoğunluğun dışında kalıyor olsa da Fatih Sultan olarak bilinen bölge, ticari yapılaşmanın villa bazında evrildiği bir bölge hüviyetindedir.

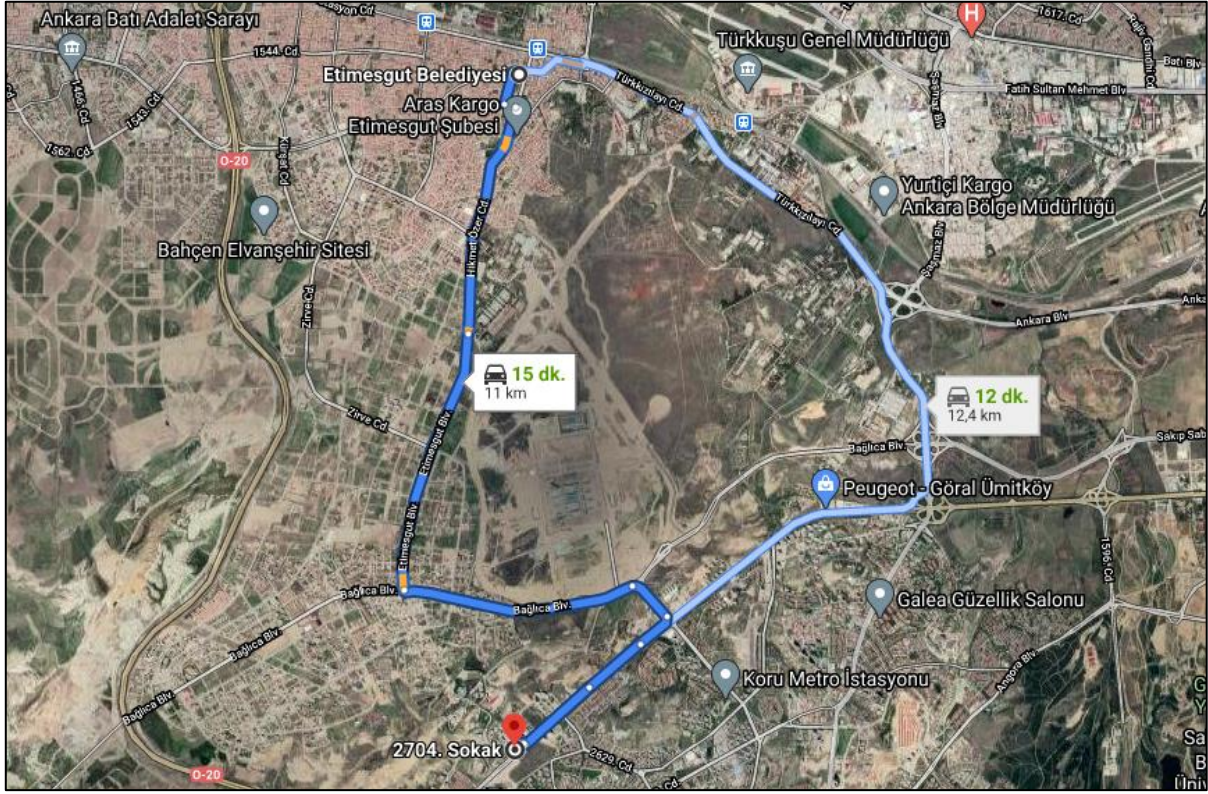
Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge, konut sitelerinin yanı sıra villa yoğun bir bölge olmakla beraber ticari nitelikli yapılar, okullar, nitelikli yapıların da yer aldığı bir mevki olup yakın çevresinde birkaç kurum ve kuruluşları da bulunmaktadır.

Buradan şehir içi ve şehirlerarası ana arterlere ulaşım kolaylığı bulunmaktadır.



Ulaşım Haritası (48744 Ada 5 Parsel)

Değerleme konusu 48744 ada 5 parsel, Etimesgut Belediyesi'nden ulaşmak için; Şehit Hasan Öztürk Caddesi yönünden 2061. Sokak konumuna doğru batı yönde 50 m. ilerlenerek 1. Sokak'tan sola dönüş yapılır ve 2092. Sokak boyunca 350 m. yol alınır. Ardından sol yönde 2094. Sokak'a dönülerek 120 m. katedilir ve sağ yöndeki Hikmet Özer Caddesi'ne sapıldığında 2,5 km ilerlenir. Devamı niteliğindeki Etimesgut Bulvarı boyunca 2,8 km ve ardından döner kavşaktan sol yöndeki Bağlıca Bulvarı boyunca 2,5 km yol alınarak Dumlupınar Bulvarı'na bağlanan yol üzerinde 500 m. ilerlenip Bulvar'a ulaşılır. Eskişehir Yolu Bulvarı üzerinde 2,3 km ilerlendikten sonra sağ yöndeki 2363. Cadde yönünde sağa dönüldüğünde konu taşınmaz 300 m sonra sağ kolda yer almaktadır.



Ulaşım Haritası (48750 Ada 1 Parsel)

Değerleme konusu 48750 ada 1 parsel, Etimesgut Belediyesi'nden ulaşmak için; Şehit Hasan Öztürk Caddesi yönünden 2061. Sokak konumuna doğru batı yönde 50 m. ilerlenerek 1. Sokak'tan sola dönüş yapılır ve 2092. Sokak boyunca 350 m. yol alınır. Ardından sol yönde 2094. Sokak'a dönülerek 120 m. katedilir ve sağ yöndeki Hikmet Özer Caddesi'ne sapıldığında 2,5 km ilerlenir. Devamı niteliğindeki Etimesgut Bulvarı boyunca 2,8 km ve ardından döner kavşaktan sol yöndeki Bağlıca Bulvarı boyunca 2,5 km yol alınarak Dumlupınar Bulvarı'na bağlanan yol üzerinde 500 m. ilerlenip Bulvar'a ulaşılır. Eskişehir Yolu Bulvarı üzerinde 1,6 km ilerlendikten sonra, önce 2703. Cadde yönünde sağa ve hemen 30 m. ardından 2704. Sokak yönünde sola dönüldüğünde konu taşınmaz 100 m sonra. sol kolda yer almaktadır.

6.2 Gayrimenkulün Tanımı, Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erlerköyü Mahallesi'nde yer alan 48744 ada 5 parsel 2.399 m² ve Erler Mahallesi'nde yer alan 48750 ada 1 parsel; 19.023 m² yüzölçümüne sahip, üzeri boş durumda "Arsa" nitelikli taşınmazlardır.

48750 Ada 1 Parsel

Maniasından enerji nakil hattı geçmekte olan 48750 adada yer alan 1 numaralı parselde bir adet pylon yeri bulunmakta olup sözkonusu pylon yeri taşınmazın sınırları dahilinde aynı adada ve 2 numaralı parselde kayıtlıdır.

Geometrik olarak kabaca dörtgen formda olsa da asimetriktir. Doğu-batı yönünde uzanmakta olan parsel, bulvar tarafından doğudan batıya doğru artan eğimli bir yapıdadır. Mevcut durumda parselin sınırları belirsiz olup yaklaşık olarak 39°88'28.16" Kuzey ve 32°65'84.69" Doğu koordinatlarında yer almaktadır.

48744 Ada 5 Parsel

Aynı şekilde enerji nakil hattı geçmekte olan ve trafo merkezinin de yer aldığı 48744 adada yer alan 5 numaralı parselde bir adet pylon yeri bulunmakta olup sözkonusu pylon yeri taşınmazın sınırları dahilinde aynı adada ve 6 numaralı parselde kayıtlıdır. Mahallinde ise metal pilona ek olarak betonarme malzemedan 2. bir pylon yerinin bulunduğu tespit edilmiştir.

Geometrik olarak kabaca dörtgen formda olsa da asimetriktir. Kuzeybatı-güneydoğu yönünde uzanmakta olan parsel, bulvar tarafından güneydoğudan kuzeybatıya doğru artan eğimli bir yapıdadır. Mevcut durumda parselin güneybatısındaki tescil dışı parsel ile olan sınırı hariç sınırları belirsiz olup yaklaşık olarak 39°88'13.87" Kuzey ve 32°65'27.17" Doğu koordinatlarında yer almaktadır.

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup büyük bir bölümü otsu bitkiler ve fidansı çeşitli ağaçlar ile örtülüdür.

6.3 Gayrimenkuller ve/veya Proje ile İlgili Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için mahallinde yapılan incelemelerde, parsellerin boş durumda olduğu ve üzerinde herhangi bir inşai çalışmanın bulunmadığı görülmüştür.

6.4 Gayrimenkulün 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, üzeri boş durumda ve herhangi bir yapı ve bağlı bir mimari proje bulunmadığından, yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir değişiklik de bulunmamaktadır.

6.5 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

+ Değerlemeye konu olan taşınmazlardan

• **48750 ada 1 parsel**

- Konum olarak ilçe merkezine yakın ve şehir ana arterlerinden Eskişehir Yolu olarak bilinen bulvar üzerinde konumlu olması,
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alıyor olması,
- Çevre yolu vb. ulaşım çeşitliliğinin yer aldığı akslara yakın konumlu olması,
- 3 cepheli, kabaca dikdörtgen ve müstakil formda bir parsel olması,
- Metro vb. toplu ulaşım hatlarına yakın konumlu olması.

• **48744 ada 5 parsel**

- Konum olarak ilçe merkezine yakın ve şehir ana arterlerinden Eskişehir Yolu olarak bilinen bulvara sadece 300 m. mesafede konumlu olması
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alıyor olması,
- Çevre yolu vb. ulaşım çeşitliliğinin yer aldığı akslara yakın konumlu olması,
- 2 cepheli, kabaca dikdörtgen formda köşe bir parsel olması,
- Metro vb. toplu ulaşım hatlarına yakın konumlu olması,

sahip olduğu güçlü yanlardır.

❖ ZAYIF YANLAR

• **48750 ada 1 parsel**

- Üzerinden enerji nakil hattının geçiyor ve bu bağlamda parsel bünyesinde bir adet pylon yeri bulunuyor olması,
- Park lejantında kalıyor olması,
- Paylı mülkiyete tabi bir parsel olması,
- Büyük alanlı bir parsel olmasına bağlı olarak satış hızının, daha küçük alanlı parsellere göre düşük olması,

• **48744 ada 5 parsel**

- Üzerinden enerji nakil hattının geçiyor ve bu bağlamda parsel bünyesinde resmi olarak bir adet, ancak mahallinde 2 adet pylon yeri bulunuyor olması,
- Park lejantında kalıyor olması,

sahip olduğu zayıf yanlardır.

❖ FIRSATLAR

- Bulunduğu adanın imar çeşitliliği nezdinde 0,20 ve 0,40 olmak üzere iki farklı imar yapılaşma şartının bulunuyor olması,
- Bölge halkının, gayrimenkul yatırımlarına yönelik olumlu bir bakış açısına sahip olması, pazar koşullarına göre, sahip olduğu fırsatlardır.

❖ TEHDİTLER

- ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri,
- ! Kredi faizlerinde yaşanan dalgalanmalar,
- ! Dünya genelinde yaşanan Pandemi sürecinden dolayı, ülke genelinde gayrimenkul sektörüne olan ilginin düşmesi, olası bir plan değişikliği sonrası geliştirilmesi muhtemel bir projeyi tehdit edebilecek dış kaynaklı faktörlerdendir.

7 DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

7.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

7.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler; fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, 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.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri'** ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

7.2.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasılat* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

7.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların arsa değerinin tespiti için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır. Konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı olmaması ve imar durumunun yapılaşmaya imkan vermemesi nedeni ile “Maliyet Yaklaşımı” veya “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” kullanılamamıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza benzer nitelikte arsa örnekleri araştırılmış olup aşağıda tablo içerisinde sunulmuştur.

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Sırası	Özellikler	Alan, m ²	Satış Değeri, ₺	Pazarlıklı Satış Değeri, ₺	Pazarlıklı Birim Satış Değeri, ₺/ m ² /Ay
Örnek 1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı adada, doğusunda ve hemen bitişiğinin bitişiğinde konumlu ancak konu taşınmaz gibi enerji nakil hattından etkilenmediği için KONUT imarlı olduğu beyan edilen 48744 ada 3 parselde kayıtlı, 1.917 m ² yüzölçümüne sahip, ara ve müstakil parselde 3.000.000.-₺ bedelle satılıktır. (~%8 pazarlık payı olacağı öğrenilmiştir.)	1.917,00	3.000.000	2.760.000	1.440
Örnek 2	Değerleme konusu taşınmazın batısında ve aynı bölgede konu taşınmazlardan 5 nolu parsel gibi, hatta daha fazla Eskişehir Yolu'ndan kuşuçuşu (300 m. değil) 800 m. içeride, 42437 ada 11 parselde kayıtlı, yapılaşmanın henüz başlamadığı toprak yol üzerinde kalan bölgede konumlu, KAKS: 0,20 ve VİLLA imarlı olduğu beyan edilen 238 m ² yüzölçümüne sahip köşe ancak üçgen formdaki müstakil parsel 350.000.-₺ bedelle sahibinden satılıktır. (~%6 pazarlık payı olacağı öğrenilmiştir.)	238,00	350.000	329.000	1.382
Örnek 3	Değerleme konusu taşınmazın batısında ve aynı bölgede konu taşınmazlardan 5 nolu parsel gibi Eskişehir Yolu'ndan kuşuçuşu 300 m. içeride, 42655 ada 1 parselde kayıtlı, yapılaşmanın henüz başlamadığı toprak yol üzerinde kalan bölgede konumlu, KAKS: 0,20 ve VİLLA imarlı olduğu beyan edilen 36 m ² terki sonrası 322 m ² yüzölçümüne sahip köşe ancak üçgen formdaki parsel 402.500.-₺ bedelle sahibinden satılıktır. (~%4 pazarlık payı olacağı öğrenilmiştir.)	322,00	402.500	386.400	1.200
Örnek 4	Değerleme konusu taşınmazın ~8 km. batısında Fatih Sultan Mahallesi'nin bitişiğindeki Yaprıcık Mahallesi'nde, Eskişehir Yolu'ndan kuşuçuşu ~600 m. içeride, 48638 ada 3 parselde kayıtlı, yapılaşmanın henüz başlamadığı ve mevcut toprak yol üzerinde kalan bölgede konumlu, Konut imarlı KAKS: 0,40, h: 6,50 m olduğu bilinen 2.919 m ² yüzölçümüne sahip parsel 2.570.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. (~%10 pazarlık payının olabileceği öğrenilmiştir.)	2.918,98	2.570.000	2.313.000	792

GÖRÜŞ- 1	<p>Bölgeye hakim gayrimenkul satış uzmanıyla yapılan görüşemde; özellikle konu taşınmazlardan 5 numaralı parselin bitişiğinin bitişiğindeki parseli m²'si 1.565,-₺ bedel ile satışa çıkmış oldukları (1.440-1.450,-₺ aralığında satılabileceği) bilgisinden hareketle; değerlemeye konu taşınmazın park lejanlı imarının KAKS: 0,40 olacak şekilde plan değişikliğine tabi olması durumunda 5 villa yapılabilecek durumda olduğu, yapılaşmadan satışa konu edilmesi halinde ve köşe parsel olması sebebiyle de ~1500,-₺/m² üzerinden satılabileceği görüşü alınmıştır.</p> <p>Enerji nakil hattının geçmediği ve yolun ayırdığı hemen batıdaki ada üzerinde yaşamın devam ettiği Çamlık Park Villaları'nda ise hazır ve çoğunlukla 2. el villaların 1.750.000 ila 4.000.000,-₺ aralığında satışa konu olduğu, ancak 4 milyon gibi ilanların gerçeği yansıtmadığı esasen +-1.500.000,-₺ civarlarına satışlarının gerçekleşebileceği öngörüsü edinilmiştir.</p>
-----------------	---

GÖRÜŞ- 2	<p>Bölgeye hakim gayrimenkul satış uzmanıyla yapılan görüşemde; bölgenin özellikle imar nezdinde yürütmeyi durdurma kararına bağlı olarak alış-satış trafiğinin olmadığı, parsellerin konumundan ziyade plan dahilinde kalıp kalmadığının önem arzettiği ve bu bağlamda, villa parsellerinin metrekare bedellerinin en fazla 600-650,-₺ bandında satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir.</p>
-----------------	--



Satışa Konu Örnek Arsa Haritası

Yukarıda yer alan satışa konu arsa örneklerinin incelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgede satışa konu arsa arzının kısıtlı olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan arsaların m² satış bedellerinin 1.200 – 1.450,-₺/m² aralığında olduğu,
- ✓ Örnek 4'ün, konu taşınmazların 8 km kadar batısında ve düşük yapılaşmanın olduğu bir bölgede yer alıyor olmasına bağlı olarak metrekare birim değerinin ~790,-₺/m² civarlarında

olduğu (Bu örneğe, taşınmazlar gibi imar yapılaşma hakkı olmaması ve yolda kalması nedeniyle raporda yer verilmiştir),

- ✓ Satışa konu arsaların yüzölçümü, imar durumu ve konumlarının konu taşınmazlara kıyasla farklılıklar gösterdiği,
- ✓ Değerleme konusu taşınmazlar **park lejantında** kaldığından, satışa konu arsa örneklerinden farklı imar lejantına sahip olmakla beraber, satışa konu arsa örneklerinin kendi içerisinde benzer yapılaşma şartlarına sahip olduğu,
- ✓ Örnek 3 ve 4'ün KAKS oranlarının, bölgedeki hakim KAKS oranı ve diğer iki örneğe göre yarısı kadar olduğu,
- ✓ Örnek 1 ve 4 haricinde, bölgede konu taşınmazlara benzer yüzölçüm büyüklüğünde arsa arzının yok denecek kadar az olduğu,

tespitleri yapılmış olup incelenen örneklerde, görüşülen ilgili satış danışmanlarının indirim oranları göz önünde bulundurulmuştur.

Etimesgut Belediyesi'nden geçmiş yıl içerisinde veya yakın zamanda bölgede herhangi bir kamulaştırma olmadığı öğrenilmiş olup,

- ✓ **48750 ada 1 numaralı parselin** rayiç bedelinin **1.485.347,58-₺** (m² birim değeri: **703,51.-₺**)
- ✓ **48744 ada 5 numaralı parselin** rayiç bedelinin **746.656,12-₺** (m² birim değeri: **311,24.-₺**)

olduğu bilgisi edinilmiştir.

Yukarıda yer alan satışa konu örnekler incelenmiş olup konu taşınmazlar ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile alan, yapılaşma hakkı, konum ve ruhsat durumuna göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

48750 ADA 1 PARSEL ARSA UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
KRİTERLER	Yüzölçümü, m ²	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
YÜZÖLÇÜM (m ²)	19.023	1.917	238	322	2.919
İSTENEN SATIŞ FİYATI (₺)		3.000.000	350.000	402.500	2.570.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (₺/m ²)		1.565	1.471	1.250	880
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-8%	-6%	-4%	-10%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-12%	-35%	-30%	-8%
IMAR DURUMU DÜZELTME KATSAYISI		-40%	-20%	-20%	-40%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		10%	20%	10%	15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (₺/m ²)		782	868	700	502
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (₺/m²)		713			

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda; **48750 ada 1 numaralı parselin** m² satış bedeli **~710,-₺** olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (48750 Ada 1 Parsel)	
Arsa Alanı (m ²)	19.023
Birim Alan Değeri (TL)	710 ₺
Arsa Değeri (TL)	13.506.330 ₺
Vakıf GYO Hisse Değeri (TL)	1.499.000 ₺

48744 ADA 5 PARSEL ARSA UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
KRİTERLER	Yüzölçümü, m ²	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
YÜZÖLÇÜM (m ²)	2.399	1.917	238	322	2.919
İSTENEN SATIŞ FİYATI (₺)		3.000.000	350.000	402.500	2.570.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (₺/m ²)		1.565	1.471	1.250	880
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-8%	-6%	-4%	-10%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-5%	-25%	-20%	5%
IMAR DURUMU DÜZELTME KATSAYISI		-40%	-20%	-20%	-40%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		3%	10%	7%	15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (₺/m ²)		782	868	788	616
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (₺/m²)		763			

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda; **48744 ada 5 numaralı parselin** m² satış bedeli **~760,-₺** olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (48744 Ada 5 Parsel)	
Arsa Alanı (m ²)	2.399
Birim Alan Değeri(₺)	760 ₺
Arsa Değeri (₺)	1.823.240 ₺

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre

- ✓ **48750 ada 1 numaralı parselin toplam** adil (rayiç) piyasa değeri **13.506.330,-TL**
 - **Vakıf GYO hissesi** adil (rayiç) piyasa değeri **1.499.000,-TL**
- ✓ **48744 ada 5 numaralı parselin** adil (rayiç) piyasa değeri **1.823.240,-₺**

Olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden **48750 ada 1 numaralı parsel**, paylı mülkiyet yapısında olup hisselerle ilişkin değerler aşağıda yer alan tablodaki gibidir.

48750 Ada 1 Parsel Malik Dağılımı							
Malik	Arsa Payı	Arsa Paydası	Hissesine Düşen Alan, m2	Birim Değer, TL	Değer, TL	Yuvarlatılmış Değer, TL	
Anakadın Başa: Mustafa Kızı	190	19.023	190	710,00	134.900	135.000	
Hacı Mehmet Koç: Mustafa Oğlu	332	19.023	332		235.720	236.000	
Murat Balkan: Nuri Oğlu	775	19.023	775		550.250	550.000	
Nebahat Koç: Mustafa Kızı	189	19.023	189		134.190	134.000	
Rifat Vardar: Mahmut Ekrem Oğlu	776	19.023	776		550.960	551.000	
Başkent Üniversitesi	603	19.023	603		428.130	428.000	
Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ)	9.493	19.023	9.493		6.740.030	6.740.000	
Mvm Turizm Ve Ticaret Ltd. Şti.	3.579	19.023	3.579		2.541.090	2.541.000	
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.111	19.023	2.111		1.498.810	1.499.000	
Petrol Ticaret Limited Şirketi	30	19.023	30		21.300	21.000	
Sıdika Taşkoparan: Süleyman Kızı	215	19.023	215		152.650	153.000	
Niyazi Koç: Süleyman Oğlu	84	6.341	252		178.920	179.000	
Sebahat Sezgek: Süleyman Kızı	72	6.341	216		153.360	153.000	
Sebiha Öztürk: Süleyman Kızı	215	19.023	215		152.650	153.000	
Hasan Kartal: İrfan Oğlu	47	19.023	47		33.370	33.000	
			19.023			₺ 13.506.330	₺ 13.506.000

Taşınmazların, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki değer toplamı aşağıdaki gibidir.

VAKIF GYO A.Ş. TOPLAM MÜLKİYET DEĞERİ	
48744 Ada 5 Parsel Değeri, ₺	1.823.240
48750 Ada 1 Parsel Hisse Değeri (2.111,00 m ²), ₺	1.498.810
Toplam Değer, ₺	3.322.000

7.4 Proje Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar imarsız park alanında kaldığından sadece Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmış ve piyasa satış değeri hesaplanmış olup çalışmada “Proje Geliştirme Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

7.4.1 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda gelir getirmemektedir. Bu nedenle değerlendirme çalışmalarında “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

7.4.2 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkuller mevcut durumda gelir getirmemektedir. Bu nedenle “Direkt Kapitalizasyon” çalışması yapılmamıştır.

7.5 Gayrimenkullerin En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların imar yapılaşma hakkı değişinceye kadar mevcut durumunun “En Etkin Ve Verimli Kullanım”ı temsil edeceği düşünülmektedir.

7.6 Gayrimenkullerin Kira Değerinin Tespiti

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut imar durumuna göre “Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Alanı”nda kalmakta olup, üzerinde gelir getirebilecek herhangi bir proje geliştirilemeyeceği ayrıca bölgede yapılan inceleme doğrultusunda boş arsalar için kira taleplerinin olmadığı belirlenmiş olup, bu nedenlerle “Kira Değeri Tespiti” yapılmamıştır.

7.7 Gayrimenkullerin Müşterek Veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların üzeri boş durumdadır ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

8 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların arsa değerinin tespiti için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır. Konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı olmaması ve imar durumunun yapılaşmaya imkan vermemesi nedeni ile “Maliyet Yaklaşımı” veya “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” kullanılamamıştır.

UDS. 105’de belirtildiği üzere “10.4. 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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

UDS’in 10.3. maddesinde belirtildiği gibi “Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.” denilmekte olup, yapılan incelemeler ve analizler sonucu konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurulmuş uygun yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmaları doğrultusunda konu taşınmazların gerçeğe uygun değeri belirlenmeye çalışılacak olup, UFRS 13’de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların çevresinde bulunan satılık arsalar araştırılarak konu taşınmazların imar durumu ve konumuna göre uyumlaştırmalar yapılarak arsa değerleri takdir edilmiştir.

VAKIF GYO A.Ş. TOPLAM MÜLKİYET DEĞERİ	
48744 Ada 5 Parsel Değeri, ₺	1.823.000
48750 Ada 1 Parsel Hisse Değeri (2.111,00 m ²), ₺	1.499.000
Toplam Değer, ₺	3.322.000

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda;

- ✓ **48750 ada 1 parselin**
 - Toplam arsa piyasa satış değeri ~13.506.000,-₺
 - Vakıf GYO hissesine düşen arsa payının piyasa satış değeri ~1.499.000,-₺
- ✓ **48744 ada 5 parselin** arsa değeri ~1.823.000,-₺

olacağı kanaatine varılmıştır.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak asgari bilgilerden raporda yer almayan herhangi bir bilgi mevcut değildir.

8.3 Gayrimenkuller ile İlgili Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller "arsa" vasıflı olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler yoktur.

8.4 Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat Ve İpoteklerin Gayrimenkulün Devrine Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan ve raporun ilgili bölümünde detaylı olarak belirtilen takyidatlar incelenmiş olup, takyidatların gayrimenkulün değerini veya devrini olumsuz olarak etkilemediği tespit edilmiştir.

8.5 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiş olup;

- ✓ Tebliğin "**Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar**" başlıklı **22. Maddesinin** a) bendinde belirtildiği üzere "*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.*" Denilmekte olup, konu taşınmazın GYO portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı,
- ✓ **Aynı Maddenin** c) bendinde belirtildiği üzere "*Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte*

herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmaz üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı, **Aynı tebliğin “Portföy sınırlamaları” başlıklı 24. Maddesinin c) bendinde** belirtildiği üzere *“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.”* Denilmekte olup, GYO’dan alınan taşınmazın aktif toplamına oranını gösterir belge ekte sunulmuş, konu taşınmazın değerinin aktif toplamının %20’sini geçmediği

belirlenmiştir.

8.6 Gayrimenkullerin Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen, üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmadığı tespit edilmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaz III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

- ✓ Tebliğin **“Portföy sınırlamaları” başlıklı 24. Maddesinin c) bendinde** belirtildiği üzere *“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.”* Denilmekte olup, VAKIF GYO’dan alınan taşınmazın aktif toplamına oranını gösterir belge ekte sunulmuş, konu taşınmazın değerinin aktif toplamının %20’sini geçmediği belirlenmiştir

8.7 Gayrimenkuller 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 parseller üzerinde üst hakkı sözleşmesi veya herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erlerköyü Mahallesi 48744 ada 5 parselde kayıtlı 2.399 m² ve Erler Mahallesi 48750 ada 1 parselde kayıtlı, 19.023 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" nitelikli taşınmazlardır. Erler Mahallesi 48750 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın 2111/19023 hissesi Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir.

Etimesgut Belediyesi yazılı imar durum yazısına göre; taşınmazlar "**Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Alanı**"nda kalmakta olup yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, arsa değerleri takdir edilmiştir.

Konu taşınmazlar için yerinde yapılan incelemelerde parsellerin boş olduğu üzerilerin enerji nakil hattı geçtiği tespit edilmiştir.

Konu taşınmazların arsa değerinin tespiti için "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır. Konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı olmaması ve imar durumunun yapılaşmaya imkan vermemesi nedeni ile "Malyet Yaklaşımı" veya "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı" kullanılamamıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların çevresinde bulunan satılık arsalar araştırılarak konu taşınmazların imar durumu ve konumuna göre uyumlaştırmalar yapılarak arsa değerleri takdir edilmiştir.

VAKIF GYO A.Ş. TOPLAM MÜLKİYET DEĞERİ	
48744 Ada 5 Parsel Değeri, ₺	1.823.000
48750 Ada 1 Parsel Hisse Değeri (2.111,00 m ²), ₺	1.499.000
Toplam Değer, ₺	3.322.000

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda;

✓ **48750 ada 1 parselin**

- Toplam arsa piyasa satış değeri ~13.506.000,-₺
- Vakıf GYO hissesine düşen arsa payının piyasa satış değeri ~1.499.000,-₺

✓ **48744 ada 5 parselin** arsa değeri ~1.823.000,-₺

olacağı kanaatine varılmıştır.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; değerlendirme konusu Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi 48750 ada 1 parsel ile Erlerköyü Mahallesi 48744 ada 5 parsel numaralı "Arsa" vasıflı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakıncanın olup olmadığının tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların arsa değerinin tespiti için, "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Sonuç olarak;

- ✓ **Değerleme konusu 48750 Ada 1 Parsel**
 - Toplam Arsa piyasa değeri **KDV hariç 13.506.000,-₺**
 - Topla Arsa piyasa değeri **KDV dahil 15.937.080,-₺**
 - VAKIF GYO'nun Kurumsal Hisselinin Net Bugünkü Değeri **KDV hariç 1.499.000,-₺**
 - VAKIF GYO'nun Kurumsal Hisselinin Net Bugünkü Değeri **KDV dahil 1.768.820,-₺**

- ✓ **Değerleme konusu 48744 Ada 5 Parsel**
 - Arsa Piyasa Değeri **KDV hariç 1.823.000,-₺**
 - Arsa piyasa değeri **KDV dahil 2.151.140,-₺**

olarak belirlenmiştir.

Fatma KOÇ KESEN
Ekonomist
SPK Lisans No: **402238**
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Volkan YEDİKARDAŞLAR
Harita Mühendisi
SPK Lisans No: **402076**
Sorumlu Değerleme Uzmanı

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve ağıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuğların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerekleştiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi beyan ederiz.

10 RAPOR EKLERİ

1. Taşınmaz Mahal Fotoğrafları
2. Güncel Takyidat (Aktif & Pasif Kayıtlar)
3. Etimesgut Belediyesi İmar Durum Yazısı
4. Portföy Aktif Oranını Gösterir Belge
5. Ankara 5. İdare Mahkemesinin Kararı
6. Lisanslar – Mesleki Tecrübe Belgeleri
7. Değerleme Uzmanlarına Ait Özgeçmişler