



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

**ANKARA ETİMESGUT
ERLER VE ERLERKÖYÜ MAHALLESİ
48750 ADA 1 PARSEL İLE
48744 ADA 5 PARSELE İLİŞKİN
DEĞERLEME RAPORU**



18.10-01-314-R
ARALIK, 2018


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

Değerleme Konusu İşin İsmi	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi 48750 ada 1 parsel ile Erlerköyü Mahallesi 48744 ada 5 parsel numaralı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Numarası	18.10-01-314-R
Rapor Tarihi	27.12.2018

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

Tapu Bilgileri (Ana Taşınmaz)	Ada/ Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
		(m ²)		
	48750/1	19.023,00	25/2428	Arsa
	48744/5	2.399,00	25/2418	Arsa
Mevcut Kullanım	Parsel boş durumdadır.			
İmar Durumu	Ada No	Parsel No	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
	48750	1	Enerji Nakil Hattı	-
	48744	5	Enerji Nakil Hattı	-
Revize Açıklama	Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 28.05.2019 tarih ve 12233903-340.15-E.7695 sayılı yazısı gereğince "Değerlemeye konu gayrimenkullerin ne şekilde (arsa/proje/bina vb.) gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabileceğine ilişkin" düzeltme yapılarak rapor revizesi yapılmıştır.			

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

48750 Ada 1 Parsel Değeri, ₺	10.750.000,00
48744 Ada 5 Parsel Değeri, ₺	600.000,00
Toplam Değer, ₺	11.350.000,00

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)
VAKIF GYO A.Ş. MÜLKİYETİ DEĞERİ

48750 Ada 1 Parsel Vakıf GYO A.Ş. Hisse Değeri (2.111,00 m²), ₺	1.193.000,00
48744 Ada 5 Parsel Değeri, ₺	600.000,00
Toplam Değer, ₺	1.793.000,00

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	13
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	24
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	28
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	30
5.5 İmar Durum Bilgileri	32
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	32
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgisi	32
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	33
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	45
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	45
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	46
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	46
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	46
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	46
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	46
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	46
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	47

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	47
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	47
6.3 Emsal Araştırması	47
6.4 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	47
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	48
6.5.1 Gayrimenkulün Değeri	48
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	50
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	50
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	50
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
8. SONUÇ	51
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	51
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	51
RAPOR EKLERİ:	52

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

27.12.2018

1.2 Rapor Numarası

18.10-01-314-R

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi 48750 ada 1 parsel ile Erlerköyü Mahallesi 48744 ada 5 parsel numaralı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

25.12.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 25.10.2018 tarihinde imzalanan 2018/202 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık 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 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğiine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibariyle, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi 48750 ada 1 parsel ile Erlerköyü Mahallesi 48744 ada 5 parsel numaralı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu

fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip

olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olduğundan farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

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.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- 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.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tüpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın

bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* ayısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018 ve 2019 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,2	2,0	2,9	1,2	1,8	7,6	6,7
	2019	3,7	0,5	1,9	2,7	2,5	1,5	7,4	6,4
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2018 yılında %3,5 düzeyinde, 2019 yılında %0,4 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,4	4,7	3,7	6,0	4,2
	2019	3,1	4,8	4,0	4,8	4,0
DTÖ	2018	3,5	4,6	3,2	4,8	3,9
	2019	3,3	4,5	3,0	4,5	3,7

Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %4,2 ve %4 oranında artacaktır.

DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %3,9 ve %3,7 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2017 yılında, 2002 yılına göre 3 kat artarak 3.581 dolardan 10.602 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2017’de kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 27.049 dolara yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK, IMF

2018 Temmuz ayında işsizlik oranı % 10,8 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ekim), AB(28)’de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Eylül), Almanya’da %3,4 (Eylül), Fransa’da %9,3 (Eylül) ve İtalya’da %10,1 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,22 bir önceki yılın aynı ayına göre %45,01 ve on iki aylık ortalamalara göre %23,73 artış göstermiştir. TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,24 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,90 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018

[2003=100]



Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

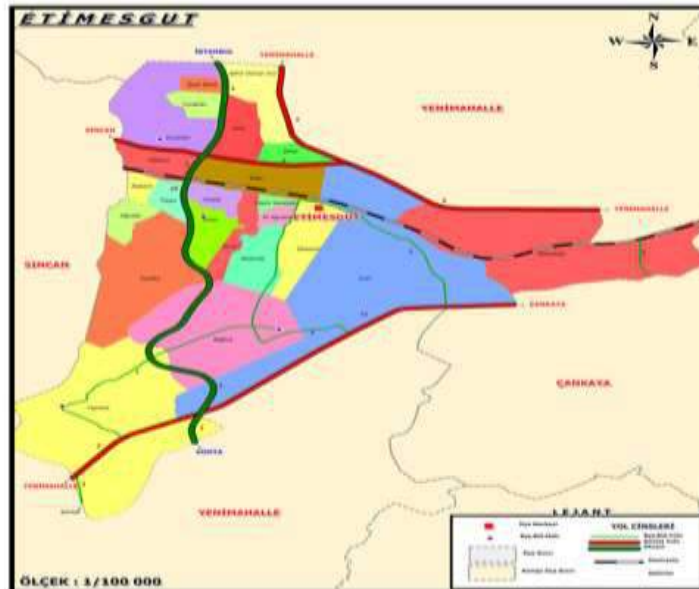
Ankara: Ankara İli, Doğu yönünde Kırşehir ve Kırıkkale, Batı yönünde Eskişehir, Kuzey yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu ve Güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrili, 26.897 km² yüzölçümüne sahip İl'dir.

Ankara ili; Merkez ilçe ile birlikte 25 ilçeden (Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar, Yenimahalle) meydana gelmiştir.



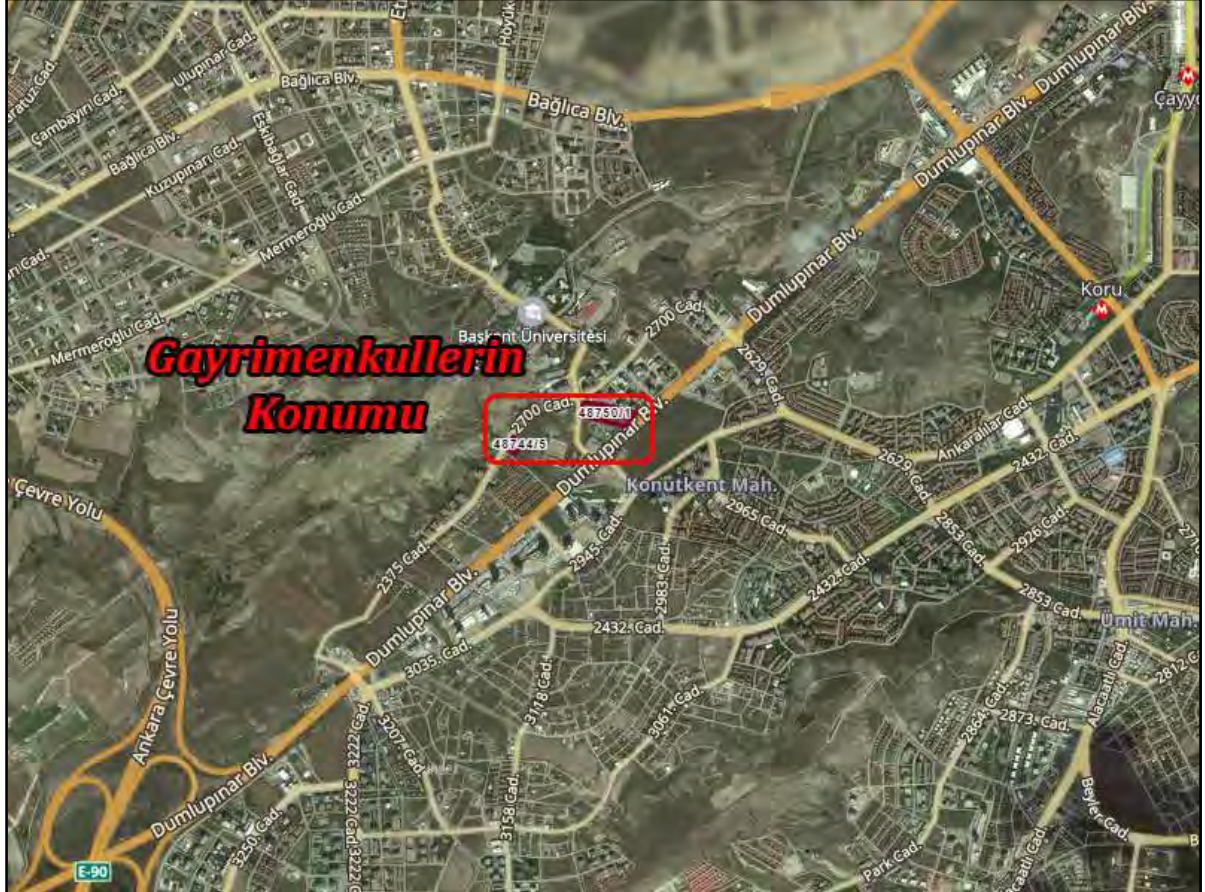
Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmasına rağmen, nüfusunun sadece %3'ü köylerde, %70'i ise il merkezinde yaşar. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Etimesgut İlçesi: Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüz ölçümüne sahip Ankara İl'inin merkez ilçelerinden biridir. Batısında Sincan, kuzey ve doğusunda Yenimahalle, güneyinde Çankaya ilçeleri ile komşudur. Etimesgut ilçesi, Doğudan batıya doğru eğimi azalan çanak şeklinde bir oluk Vadi görünümündedir. Vadinin tabanına oturmuş Ankara Çayı'na dik tepe aralarından uzanan yan vadilerle bütünleşen Ankara Ovası yer alır. İlçemizin ortalama yüksekliği ise 807 metredir. Tarihi İpek Yolu üzerinde kurulu olan Etimesgut sınırlarında, Ankara-İstanbul demiryolu, Ankara-Ayaş ile Ankara İstanbul karayolu ve Ankara otobanı çevre yolunun büyük bölümü yer almaktadır. Ayrıca Ankara-Eskişehir karayolu ilçenin güney sınırını oluşturmaktadır. Etimesgut ilçesinde, Şaşmaz oto sanayi sitesi, Nakliyeciler sitesi, Yeşilçam küçük sanayi sitesi, askeri havaalanı, Türkkuşu tesisleri, kara havacılık tesisleri, bir PTT müdürlüğü ve buna bağlı ilçenin muhtelif mahallelerinde PTT şubeleri ile Elvankent'te Telekom'a ait büyük bir telefon santrali bulunmaktadır. 1991 yılında ortaya çıkartılan arkeolojik bulgular ve araştırmalar sonucunda bulunan eserlerden, belde yerleşiminin M.Ö. 2000 yıllarına dayandığı düşünülmektedir. Beldede bulunan "Frigya Aslanı" yörenin ilk defa M.Ö. 7. yüzyılda Frigyalılar tarafından mesken olarak kurulduğunu gösteren bir kanıt teşkil etmektedir. İlçenin tarihi Ankara'ya yakınlığından dolayı "Ankara Tarihi" ile çok büyük ölçüde benzer özellikler göstermektedir. Ankara ve çevresinin Lidya, Pers, Galat, Roma ve Bizans İmparatorluklarının toprakları içinde yer aldığı; Türk hakimiyetinin Malazgirt Meydan Muharebesi'nden sonra gerçekleştiği, 1073'te Türklerin; 1308'de İlhanlıların; bir sürede Ertena valileri ve ahileri tarafından idare edildiği; 1402'den sonra Moğolların egemenliği altında kaldığı; 1833'te Mısır Valisi Mehmet Ali Paşa'nın bu yöreleri ele geçirdiği tarihi belgelerden anlaşılmaktadır. Belde, 20 Mayıs 1990 gün ve 20525 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 3644 Sayılı kanunla ilçe statüsü kazanmış olup, 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan Belediye Başkanlığı seçimi ile Belediye Teşkilatı kurulmuştur.



Taşınmazların adres tarifi; Ankara Şehirler Arası Otobüs Terminali'nden Mevlana Bulvarı kullanılarak güney istikamete doğru, yaklaşık 1 km ilerlenir. Sağa dönülür Dumlupınar Bulvarı'na(D-200 Ankara-Eskişehir Karayolu) girilir, 14 km ilerlenir ve bulvarın sağında, kuzey cephesinde konumlanmış olan 48750 ada, 1 parsel numaralı taşınmaza ulaşılır. Bu taşınmazdan Dumlupınar Bulvarı kullanılarak, batı istikamete doğru yaklaşık 1,2 km ilerlenir, sağa dönülür kuzey istikamete doğru yaklaşık 600 m ilerlenerek, 48744 ada, 5 parsel numaralı taşınmaza ulaşılır. Bölgede ulaşım toplu taşıma araçları vasıtasıyla sürekli olarak sağlanmakta olup; bölge araç trafiğinin orta düzey yoğunlukta olduğu bir bölgedir.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 10.12.2018 ve 27.12.2018 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

→ 48744 ada 5 parsel Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlı olup parsel üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır.

→ 48750 ada 1 parsel hisseli mülkiyet yapısındadır. Mülkiyet bilgileri aşağıdaki gibidir.

Malik	Parsel Yüzölçümü, m ²	Pay	Payda	Hisse Alanı, m ²
Anakadın Başa : Mustafa Kızı	19.023,00	190	19023	190,00
Hacı Mehmet Koç : Mustafa Oğlu	19.023,00	332	19023	332,00
Murat Balkan : Nuri Oğlu	19.023,00	775	19023	775,00
Nebahat Koç : Mustafa Kızı	19.023,00	189	19023	189,00
Rifat Vardar : Mahmut Ekrem Oğlu	19.023,00	776	19023	776,00
Başkent Üniversitesi	19.023,00	603	19023	603,00
Mvm Turizm Ve Ticaret Ltd. Şti.	19.023,00	3579	19023	3.579,00
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	19.023,00	2111	19023	2.111,00
Petrol Ticaret Limited Şirketi	19.023,00	30	19023	30,00
Hasan Kartal : İrfan Oğlu	19.023,00	47	19023	47,00
Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (Teiaş)	19.023,00	9493	19023	9.493,00
Sıdıka Taşkoparan : Süleyman Kızı	19.023,00	215	19023	215,00
Niyazi Koç : Süleyman Oğlu	19.023,00	84	6341	252,00
Sebiha Öztürk : Süleyman Kızı	19.023,00	215	19023	215,00
Sebahat Sezgek : Süleyman Kızı	19.023,00	72	6341	216,00
Toplam, m²				19.023,00

48750 ada 1 parsel üzerinde birden fazla irtifak hakkı, beyan ve beyan bulunmaktadır. Bu kayıtlar rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur. Parsel bütününde yer alan takyidat bilgileri aşağıdaki gibidir.

➤ Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde

İrtifak Hakkı: TEK Genel Müdürlüğü lehine 2.337 m²'lik kısımda daimi irtifak hakkı
Malik/Lehdar: Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) (23.01.1992 tarihi 270 sayı ile)

İrtifak Hakkı: M: Haritasında gösterildiği üzere TEK Genel Müdürlüğünce BRŞ Ankara 11. Ak. Balgat enerji nakil hattı geçirilmek üzere daimi irtifak hakkı Malik/Lehdar: Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) (31.12.1985 tarihi 6049 sayı ile)

İrtifak Hakkı: TEK Genel MD lehine 426 m²'lik sahada daimi irtifak hakkı Malik/Lehdar: Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) (18.02.1993 tarih, 783 sayı ile)

İrtifak Hakkı: TEAŞ GEN. MD. lehine 8.750 m²'lik sahada irtifak hakkı Malik/Lehdar: Türkiye Elektrik Üretim A.Ş. (TEAŞ) (09.09.1999 tarih, 3961 sayı ile)

İrtifak Hakkı: TEAŞ GEN. MD. lehine 4.669 m²'lik sahada daimi irtifak hakkı Malik/Lehdar: Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) (09.09.1999 tarih, 3963 sayı ile)

İrtifak Hakkı: M: Haritasında gösterildiği üzere 8.544 m² saha üzerinde Ak. Gölbaşı Ank. 11. Enerji nakil hattı geçirildiğinden Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı Malik/Lehdar :Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) (Bila tarih ve yevmiye)

➤ **Beyanlar Hanesinde**

- 09.09.1999 tarih ve 3961/3963 yevmiye no ile Selfet Koç irtifak hakkına muvafakat etmiştir.
- 19.04.2000 tarih ve 2236 sayı ile Selahattin Koç, Hacı Mehmet Koç, irtifak hakkı muvafakat etmiştir.
- 30.12.2002 tarih ve 8615 sayı ile Sebiha Öztürk, Sıdika Taşkoparan, Niyazi Koç, Atiye Koç, Sebhat Sezgek irtifak hakkına muvafakat etmişlerdir.
- 27.06.2000 tarih ve 3737 sayı ile "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."
- 18.09.1986 tarih ve 3812 sayı ile Öner Caner irtifak hakkı tesisinin muvafakat etmiştir.
- 09.09.1999 tarih ve 3964 sayı ile Nebahat Koç irtifak hakkına muvafakat etmiştir.
- 19.04.2000 tarih ve 2236 sayı ile Selahattin Koç Hacı Mehmet Koç, irtifak hakkı muvafakat etmiştir.
- 06.02.2001 tarih ve 558 sayı ile Akiye Koç irtifak hakkı muvafakat etmiştir.
- 20.07.2001 tarih ve 3649 sayı ile Yaşar Saka, Hasan Coşkunoglu, irtifak hakkına muvafakat etmiştir.
- 07.10.2002 tarih ve 6815 sayı ile Sıdika Taşkoparan, Niyazi Koç, Sebiha Öztürk, Sebhat Sezgek irtifak hakkına muvafakat etmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesi üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Rapora konu gayrimenkuller Ankara İli, Etimesgut İlçesinde kayıtlı olup, kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm
Erler	48750	1	Arsa	19.023,00
Erlerköyü	48744	5	Arsa	2.399,00
Toplam				21.422,00



5.5 İmar Durum Bilgileri

Etimesgut Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre rapora konu gayrimenkuller Etimesgut Belediye Meclisi'nin 11.08.2016 gün ve 382 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 15.09.2006 gün ve 2338 sayılı kararıyla onaylanan Erler Mahallesi, Başkent Üniversitesi 46180 Ada 4 ve 9 Sayılı Parseller ile Eskişehir Yolu Arası 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine göre **“Enerji Nakil Hattı Bölgesi”** lejantında kalmakta ve KOP (Kamu Ortaklık Payı) Parseli olarak değerlendirilmektedir.

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 30.06.2011 tarih ve 2010/756 esas nolu kararı ile rapora konu taşınmazın da yer aldığı 85170 numaralı parselasyon planının yürütmesinin durdurulması kararı mevcuttur.

Plan görselleri, plan notları ve mahkeme kararına ilişkin belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi yapı bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgisi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi yapı bulunmadığından yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

➤ 48750 Ada 1 Parsel

Değerlemeye konu gayrimenkul, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 48750 ada, 1 nolu parsel 19.023,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak güneyden kuzeye doğru artan eğimli yapıya sahiptir. İmar paftalarına göre kuzey yönden 2704. Sokağa, batı yönden Üniversite Caddesi'ne cepheli konumda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ve tescil dışı araziler ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli değildir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir. Parsel üzerinde muhtelif sayıda ağaç mevcuttur. Parsel yaklaşık olarak 39,882778 derece enlem ve 32,658469 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.















➤ **48744 Ada 5 Parsel**

Değerlemeye konu gayrimenkul, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 48744 Ada, 5 nolu parsel 2.399,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf yapıdadır. Topoğrafik olarak güneyden kuzeye doğru artan az eğimli yapıya sahiptir. İmar paftalarına göre kuzey yönden 2700. Caddeye, cephe konumunda yer almaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ve tescil dışı araziler ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda parselin sınırları belli değildir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir. Parsel üzerinde muhtelif sayıda ağaç mevcuttur. Parsel yaklaşık olarak 39.881371 derece enlem ve 32.652938 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.











5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi yapı bulunmamaktadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Merkezi konumlu olmaları,
- Toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım kolaylığı,
- Cadde ve sokak cepheli olmaları,
- Gelişmekte olan bir bölgede olmaları,

Olumsuz Özellikler

- İmar planlarına göre “Enerji Nakil Hattı” imarlı olmaları,
- Parselasyon planına ilişkin yürütmeyi durdurma kararının bulunması,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Etimesgut Tapu Müdürlüğü, Etimesgut Kadastro Müdürlüğü ve Etimesgut Belediyesinde yapılan incelemelere göre 48750 ada 1 parselin tapu kaydında Vakıf GYO A.Ş. hissesinde bulunan 12.11.2015 tarih ve 45315 yevmiye no ile Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine “Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.” şerhi 27.12.2018 tarihi itibariyle terkin edilmiştir. Gayrimenkullerin son üç yıl içinde mülkiyet ve imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkullerin imar fonksiyonları gereği en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul arsa vasıflı olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, taşınmaza önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi nedeniyle değer tespitinde pazar araştırması yapılarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

Bölgede satılık durumda olan ve ilgililerinin şifahi beyanları doğrultusunda oluşturulan emsal tablosu aşağıda sunulmuştur.

6.4 Çevrede Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Mal Sahibi: 0 (534) 056 45 72 Aynı bölgede yer alan, 29.650 m² yüzölçümlü, ticaret alanı, KAKS: 0,35 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen, Erler Mahallesi, 48805 ada 18 parsel numaralı arsanın, 608 m² yüzölçümlü hissesi, 1.200.000 ₺ bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. **(1.974 ₺/ m²)**

Emsal 2: Ema Gayrimenkul 0 (312) 240 40 93 ile yapılan görüşmede konu gayrimenkulle aynı bölgede, yakın konumda yer alan, konut Alanı, emsal: 1.50, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen, 5.242 m² yüzölçümlü, Erler Mahallesi, 48753 ada 1 parsel numaralı arsanın 16.850.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.214 ₺/ m²)**

Emsal 3: Kıyas Aslan Gayrimenkul: 0 (312) 240 66 00 Aynı bölgede, yakın konumda yer alan, 256 m² yüzölçümlü, konut alanı, TAKS: 0,40, KAKS: 0,80, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen, Erler Mahallesi, 42413 ada, 12 parsel numaralı arsanın 280.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. **(1.094 ₺/ m²)**

Emsal 4: Çayyolu Gayrimenkul: 0 (312) 240 87 48 ile yapılan görüşmede aynı bölgede, yakın konumda yer alan, 235 m² yüzölçümlü, konut alanı, TAKS: 0,40, KAKS: 0,80 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen, Erler Mahallesi, 42425 ada 6 parsel numaralı arsanın 500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. **(2.128 ₺/ m²)**

Emsal 5: Happy Homes Gayrimenkul: 0 (312) 279 13 33 ile yapılan görüşmede aynı bölgede, yakın konumda yer alan, 251 m² yüzölçümlü, konut alanı, TAKS: 0,40, KAKS: 0,80 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen, Erler Mahallesi, 42651 ada 4 parsel numaralı arsanın 175 m² yüzölçümlü hissesi 175.000,00 ₺ bedelle satılıktır. **(1.000 ₺/ m²)**

Emsallerin Değerlendirilmesi:

Rapora konu gayrimenkullere benzer nitelikte emsal bulunmaması sebebi ile bilgi amaçlı olarak geniş bir bölgede emsal araştırması yapılmıştır. Arsa emsalleri farklı konumlarda, farklı imar ve yapılaşma koşullarına sahip emsallerdir. Birim fiyatların oluşmasındaki temel öğelerin (konum, mülkiyet, imar durum koşulları) farklı olması sebebi ile birim satış fiyatları da farklıdır.

6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

6.5.1 Gayrimenkulün Değeri

Bölgede yapılan görüşmeler ve ilgili kurumlarda yapılan araştırmalar sonucunda:

- Değerlemeye konu gayrimenkullerin “Enerji Nakil Hattı” imar lejantlı KOP (Kamu Ortaklı Payı) parseli olmaları,
- Parsellerin imar fonksiyonu doğrultusunda:
 - ❖ Belirli amaca hizmet edecek olması ve bu nedenle parsel kullanım alanının kısıtlı olması,
 - ❖ Satış ve kiralama kabiliyetinin kısıtlı olması (mevcut bir pazar varlığının olmaması),
 - ❖ Proje geliştirmeye elverişli olmaması,

gibi hususlar göz önünde bulundurularak gayrimenkullerin birim değerleri Etimesgut Belediye’sinden temin edilen 2018 yılı emlak vergisine esas rayiç birim m² değeri üzerinden hesap ve takdir edilmiştir.

Etimesgut Belediye’sinden temin edilen Emlak Vergi Beyannamesine göre parsellerin 2018 yılı emlak vergisine esas rayiç birim m² değerleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Ada	Parsel	Sokak/Cadde	Birim Değer ₺/m ²
48750	1	Dumlupınar Bulvarı	565,09
48744	5	2363. Sokak	250,00

Gayrimenkulün Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değeri (₺/m²)

Ada	Parsel	Niteliği	Arsa Alanı, m ²	Birim Değer ₺/m ²	Değer ₺	Takdir Edilen Değer, ₺
48750	1	Arsa	19.023,00	565,09	10.749.707,07	10.750.000,00
48744	5	Arsa	2.399,00	250,00	599.750,00	600.000,00
Toplam			21.422,00	-	11.349.457,07	11.350.000,00

Gayrimenkullerin toplam değeri **11.350.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Rapora konu gayrimenkullerden 48750 ada hisseli mülkiyet yapısında olup hisselerle ilişkin değerler aşağıdaki tablodaki gibidir.

Malik	Parsel Yüzölçümü, m ²	Pay	Payda	Hisse Alanı, m ²	Birim Değer ₺/m ²	Değer ₺	Takdir Edilen Değer, ₺
Anakadın Başa : Mustafa Kızı	19.023,00	190	19023	190,00	565,09	107.367,10	107.000,00
Hacı Mehmet Koç : Mustafa Oğlu	19.023,00	332	19023	332,00	565,09	187.609,88	188.000,00
Murat Balkan : Nuri Oğlu	19.023,00	775	19023	775,00	565,09	437.944,75	438.000,00
Nebahat Koç : Mustafa Kızı	19.023,00	189	19023	189,00	565,09	106.802,01	107.000,00
Rifat Vardar : Mahmut Ekrem Oğlu	19.023,00	776	19023	776,00	565,09	438.509,84	439.000,00
Başkent Üniversitesi	19.023,00	603	19023	603,00	565,09	340.749,27	341.000,00
Mvm Turizm ve Ticaret Ltd. Şti.	19.023,00	3579	19023	3.579,00	565,09	2.022.457,11	2.022.000,00
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	19.023,00	2111	19023	2.111,00	565,09	1.192.904,99	1.193.000,00
Petrol Ticaret Limited Şirketi	19.023,00	30	19023	30,00	565,09	16.952,70	17.000,00
Hasan Kartal : İrfan Oğlu	19.023,00	47	19023	47,00	565,09	26.559,23	27.000,00
Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ)	19.023,00	9493	19023	9.493,00	565,09	5.364.399,37	5.364.000,00
Sıdika Taşkoparan : Süleyman Kızı	19.023,00	215	19023	215,00	565,09	121.494,35	121.000,00
Niyazi Koç : Süleyman Oğlu	19.023,00	84	6341	252,00	565,09	142.402,68	142.000,00
Sebiha Öztürk : Süleyman Kızı	19.023,00	215	19023	215,00	565,09	121.494,35	121.000,00
Sebahat Sezgek : Süleyman Kızı	19.023,00	72	6341	216,00	565,09	122.059,44	122.000,00
Toplam				19.023,00	-	10.749.707,07	10.749.000,00

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 2.111,00 m²'lik hisse değeri **1.193.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyet değeri toplamı aşağıdaki gibidir.

VAKIF GYO A.Ş. MÜLKİYETİ TOPLAM DEĞERİ	
48750 Ada 1 Parsel Vakıf GYO A.Ş. Hisse Değeri (2.111,00 m ²), ₺	1.193.000,00
48744 Ada 5 Parsel Değeri, ₺	600.000,00
Toplam Değer, ₺	1.793.000,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Konu gayrimenkullerin imar fonksiyonu gereği kısıtlı olmasının pazar değer tespiti amacı ile değerlendirme yöntemlerinin kullanımı sınırlandığı kanaatine varılmıştır. Mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) olmaması, piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, emsal satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmaması, parsellerin fiziken ve yasal olarak proje geliştirmeye elverişli olmaması gibi hususlar göz önünde bulundurularak Etimesgut Belediye Başkanlığı Emlak Servisi'nden öğrenilen 2018 yılı emlak vergisine esas rayiç birim m² değerlerinin nihai değer olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın arsa nitelikli olmasından dolayı herhangi bir yasal izin ve belge bulunmamaktadır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Vakıf GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi 48750 ada 1 parsel ile Erlerköyü Mahallesi 48744 ada 5 parsel numaralı taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi 48750 ada 1 parsel ile Erlerköyü Mahallesi 48744 ada 5 parsel numaralı taşınmazın değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Niteliği	Arsa Alanı, m ²	Birim Değer ₺/m ²	Değer ₺	Takdir Edilen Değer, ₺
48750	1	Arsa	19.023,00	565,09	10.749.707,07	10.750.000,00
48744	5	Arsa	2.399,00	250,00	599.750,00	600.000,00
Toplam			21.422,00	-	11.349.457,07	11.350.000,00

Ada	Parsel	Malik	Parsel Yüzölçümü, m ²	Hisse Alanı, m ²	Birim Değer ₺/m ²	Değer ₺	Takdir Edilen Değer, ₺
48750	1	Vakıf GYO A.Ş.	19.023,00	2.111,00	565,09	1.192.904,99	1.193.000,00

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyet değeri toplamı aşağıdaki gibidir.

VAKIF GYO A.Ş. MÜLKİYETİ TOPLAM DEĞERİ	
48750 Ada 1 Parsel Vakıf GYO A.Ş. Hisse Değeri (2.111,00 m ²), ₺	1.193.000,00
48744 Ada 5 Parsel Değeri, ₺	600.000,00
Toplam Değer, ₺	1.793.000,00

Sonuç olarak:

Gayrimenkullerin toplam değeri **11.350.000,00 ₺ (OnbirmilyonüçyüzellibinTürkLirası)**, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait gayrimenkullerin toplam değeri **1.793.000,00 ₺ (BirmilyonyediyüzdoksanüçbinTürkLirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.



Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376



Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902