

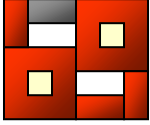
**Bilge Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**



DEĞERLEME RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

ERLER MAHALLESİ-ETİMESGUT / ANKARA (2 ADET ARSA)



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar
- 1-4 Rapor Tarihi
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

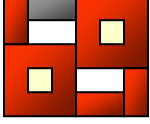
- 2-1 Şirket Bilgileri
- 2-2 Müşteri Bilgileri
- 2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
 - 3-2-1 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
 - 3-2-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
- 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki
 - 3-3-1 Taşınmazın Tapu Tetkiki
 - 3-3-2 Taşınmazın Tapu Tetkiki
- 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu
- 3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri
- 4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri
 - 4-7.A- Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı
 - 4.7.B- Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı



**4.8 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin
Seçilmesinin Nedenleri**

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

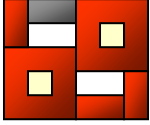
4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

5-2 Nihai Değerleme

EKLER



BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

Revizyon: 15.08.2014 tarihinde, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.08.2014 tarih ve 12233903-340.99-738 sayılı yazısına istinaden raporlarda istenen ek bilgiler için düzenlenmiştir.

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 20.12.2013 tarihinde 2013/001 rapor nosu ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

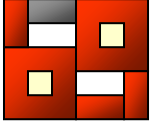
Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

18.12.2013 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Murat Işılay ÜNALDI (SPK Lisans No:401228)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ayşen MERT BAŞ (SPK Lisans No:401614)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ (SPK Lisans No:400191)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Rapor Tarihi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz Değerleme Uzmanı Murat Işılay ÜNALDI tarafından gayrimenkul mahallinde 18.12.2013 tarihinde yapılan incelemeye istinaden 20.12.2013 tarihinde hazırlanmıştır.



1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

2-1 Şirket Bilgileri

Şirket Ünvanı; Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Adresi; İnönü Caddesi, Sümko Sitesi, G-3 Blok, D:5

Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

2-2 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu Halaskargazi Caddesi, Yasan İş Merkezi, 6. Kat, No:101/6 Osmanbey-Şişli/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** firması için hazırlanmıştır.

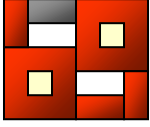
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerleme raporu; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 48750 ada (Eski 48113), 1 parselde 'arsa' vasfıyla kayıtlı, 19.023 m2 alanlı, 2111/19023 hisesi mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmaz ile 48744 ada(Eski 48107) 5 parselde 'arsa' vasfıyla kayıtlı, 2.399 m2 alanın tamamının mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.



- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

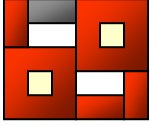
BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Taşınmaz; Türkiye'nin başkenti Ankara'nın 1990 yıllarda gözde yerleşim bölgesi olan Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir yolu) aksı üzerinde, Ankara'dan Eskişehir istikametine gidiş yönüne göre ve Başkent Üniversitesi Kampüsü'ne girişine göre sağda konumlu 48750 ada 1 parsel ana yola cepheli olup, üzerinden Enerji Nakil Hattı direkleri ve hattı geçmektedir.

48744 ada, 5 parsel solda ve ana yoldan 250 m. içeride, TEİAŞ Ümit köy trafo merkezi üstünde yer almaktadır. Parsel içinde Enerji Nakil Hattı direkleri ve hattı geçmektedir. Son yıllarda bu bölgede hızlı bir yapılaşma oluşmuş, birçok alışveriş merkezi açılmıştır. Konut-ticaret bölgesi olarak gelişmekte olan bir bölgededir. 48750 ada 1 parsel bitişiğinde Etimesgut Belediyesi tarafından yapılan park, MESA ve TUNGA A.Ş. tarafından yapımı tamamlanan konut blokları bulunmaktadır. Çevre yoluna yakın konumda olan taşınmazların ulaşılabilirliği iyidir.





Değerleme konusu parselin bazı merkezlere kuş uçuşu uzaklıkları;

Esenboğa Havalimanı'na 38 km,

Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne 14 km,

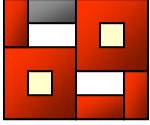
Kızılay Merkez'e 17 km'dir.

3-2-1 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

İli : Ankara
İlçesi : Etimesgut
Bucağı : -
Mahallesi : Erler
Caddesi : -
Pafta No : -
Ada No : 48744 (eski:48107)
Parsel No : 5
Alanı : 2.399 m²
Niteliği : Arsa
Sahibi : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 32657
Cilt No : 25
Sayfa No : 2418
Tapu Tarihi : 18.10.2011

3-2-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

İli : Ankara
İlçesi : Etimesgut
Bucağı : -
Mahallesi : Erler
Caddesi : -
Pafta No : -
Ada No : 48750 (eski:48113)
Parsel No : 1
Alanı : 19.023 m²
Niteliği : Arsa
Sahibi : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
(Hissesi: 2111 / 19023)
Yevmiye No : 32657
Cilt No : 25
Sayfa No : 2428
Tapu Tarihi : 18.10.2011



3-3-1 Taşınmazın Tapu Tetkiki

13.11.2013 tarihinde Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada; 5 parsel nolu taşınmazın 18.10.2011 tarihinde yapılan imar uygulaması nedeni ile 48107 olan ada numarasının 48744 olarak değiştiği tespit edilmiştir.

3-3-2 Taşınmazın Tapu Tetkiki

13.11.2013 tarihinde Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada; 1 parsel nolu taşınmazın 18.10.2011 tarihinde yapılan imar uygulaması nedeni ile 48113 olan ada numarasının 48750 olarak değiştiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın tapu kaydı üzerinde;

- Gölbaşı Ankara Enerji Nakil Hattı geçtiğinden TEK lehine daimi İrtifak Hakkı bulunduğu,
 - Beyanlar hanesinde diğer hissedarların irtifak hakkına muvafakat ettiği beyan edilmiştir.
- Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 13.11.2013 tarihli takyidat yazısı ektedir.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Tapu Senedi Fotokopisi

(Taşınmaz arsa vasıflı olduğundan ruhsat, proje gibi belgeler bulunmamaktadır.)

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

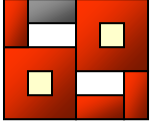
Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmazların tapu kayıtları ile mevcut durumları uyumludur. Tapuda arsa olarak tescil edilmiş olan taşınmazın gayri yasal bir durumu söz konusu değildir.

3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

Söz konusu parsellerin, Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 20.11.2013 tarihli yazıda;''Fatih Sultan Mahallesi 48750 ada 1 parsel ile 48744 ada 5 parselin Enerji Nakil Hattı Kamulaştırma Alanı içerisinde kaldığı ve ilgili kuruluş tarafından Kamulaştırılacağı hükmü bulunduğu '' bildirilmiştir. Etimesgut Belediyesinin 20.11.2013 tarihli yazısı ektedir.



BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

Ekspertiz konusu taşınmazlar, Ankara ili, Etimesgut İlçesi sınırları içinde kalmakla beraber, Çankaya İlçesi yaşam alanına da yakın konumdadır. Son yıllarda bu bölgede hızlı bir yapılaşma oluşmuş, birçok alışveriş merkezi açılmıştır. Konut-ticaret bölgesi olarak gelişmekte olan bir bölgedir. Bölgenin teknik ve sosyal altyapısı tamamlanmış olup, belediye hizmetlerinden istifadesi tamdır. Ulaşım olanaklarının çok iyi olduğu yer ve ortamdır. Ankara-İstanbul Demiryolu ile Ankara-İstanbul Karayolu ilçeden geçmektedir.

Taşınmazın bulunduğu ilçede yaşayanların çoğunluğunu memur, işçi ve küçük esnaf oluşturmaktadır. İlçe genelinde sosyal aktivite alanları sınırlıdır. İlçede hızlı bir konut üretimi göze çarpmaktadır.

İlçenin nüfusu 2011 yılı verilerine göre 396.000'dir.

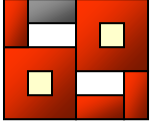
Bölge gelişime açık olup, çok sayıda boş arsa bulunmaktadır.

4-2 Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir. 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri siyasi belirsizlik ve banka konut kredilerindeki artıştan dolayı fazla hissedilememiştir.

2009 ve 2010 yılı ekonomik göstergelerinin şekillenmesinde uluslararası koşullar belirleyici olmuştur.

2011 yılında gayrimenkul sektörü için ilk 3 çeyrek te büyüme olmuş, 4. çeyrekte ise yatay bir seviyeye geçmiştir. 2012'de gayrimenkul sektörü büyümüş, kentsel dönüşümün önünü açacak yasaların çıkması ve yabancılara gayrimenkul satışını engelleyen mütekabiliyet ilkesinin değiştirilmesi ile gayrimenkul sektörü 2012 yılının 4. çeyreğinde rahatlatma sürecine girmiştir. Bu doğrultuda konut kredi faizleri 2013 yılı ortalarında en düşük seviyeye ulaşmıştır.



2013 yılının ilk yarısında hareketli seyreden ve hızla büyüyen inşaat sektörü, bilhassa Haziran ayı ardından yavaşlamaya başlamıştır. Küresel piyasalardaki dalgalanmalar, gelişen piyasalardaki risk iştahını azaltmış olmasından ülkemiz de etkilenmiştir. İç siyasi hareketler, dış ekonomik dalgalanmalar ve gezi parkı olaylarının da etkisi ile ekonomide olumsuz görünüm oluşmuş, kredi faizlerinde ve döviz piyasasında yükselişe sebep olmuştur. Tüm bu koşulların gayrimenkul piyasasını yerel seçimlere kadar baskı altında tutacağı düşünülmektedir.

4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Taşınmazlar Enerji Nakil Hatları altında kalmaktadır. Bu nedenle yapılaşma izni yoktur. Etimesgut Belediyesinden alınan yazıda 48113 ada, 1 parsel ve 48107 ada, 5 parsel üzerinde Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı olarak ayrılması ve ilgili kuruluş tarafından kamulaştıracağı nedeniyle kullanım imkanı yoktur. Enerji Nakil Hatları nedeniyle irtifak hakkı oluşturulmuştur. Bu durumlar değerlendirmede olumsuz bir etken olarak görülmüştür.

Taşınmazın Eskişehir yolu üzerinde olması, ulaşım rahatlığı, çevrede site tarzı planlı yapılaşmanın olması değerlendirmede olumlu faktör olarak göz çarpmaktadır.

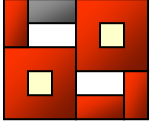
Üzerinden Enerji Nakil Hatları geçen taşınmazlar, imar planlarında “Enerji Nakil Hattı Kamulaştırma Alanı içerisinde kalması ve ilgili kuruluş tarafından Kamulaştırılacağı hükmü bulunduğu için **satışı güç niteliktedir**.

4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri

Hafif eğimli bir topografyaya sahip parseller, dikdörtgen geometrik şekillidir. Parseller halihazır da boş durumdadır. Yakın çevresi çok sayıda boş arsalarla ve son yıllarda inşa edilmiş çok katlı konut siteleri ile çevrilidir.

İmar Durumu ve Yapılanma Koşulları:

Söz konusu parsellerin, Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede, en son hazırlanan imar planlarında adı geçen parsellerin “Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı olarak ayrıldığı ve ilgili kuruluş tarafından Kamulaştırılacağı hükmü bulunduğu” bildirilmiştir.



4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde yapılan arsa ile ilgili yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir.

4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Şehrin önemli gelişme akslarından Eskişehir Yolu üzerinde bulunmaları,
- Bölgedeki site tarzında yapılaşmanın fazla olması,
- Taşınmazın ulaşımının rahat olması,
- Bölgenin orta ve üst gelir gurubuna hitap ediyor olması,
- Alt yapının sorunsuz olması.

Olumsuz Etkenler:

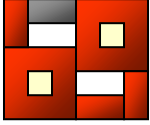
- Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı olarak ayrılması,
- İlgili kuruluş tarafından Kamulaştırılacağı hükmü bulunması.

4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

Bu değerlendirme raporunda ülkemizde kullanılabilir olan iki farklı değerlendirme yöntemine yer verilmiştir. Bu yöntemler sırasıyla ‘karşılaştırılabilir satış örnekleri (piyasa değeri) yaklaşımı’ ve ‘kat karşılığı yaklaşımı’ yöntemleridir. Ancak değerlendirme konusu taşınmazların enerji nakil hattında ve ilgili kuruluş tarafından kamulaştırılacak alan içerisinde olmaları nedeni ile imar durumlarının olmaması nedeni ile bu yöntemler kullanılamamış olup, belediye rayiç bedelleri dikkate alınarak değerlendirilmişlerdir. Ancak bu iki yöntem için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmiştir.

4-7-A Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen taşınmazla ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler belirlenmiş olup söz konusu gayrimenkullerin fiziksel, yapısal özellikleri tespit edildikten sonra, bölgenin yapılaşma tarzı, taşınmazların hali hazır kullanımı incelenerek karşılaştırılabilir emsaller tespit edilerek değerlendirilmiştir.



Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu kabul edilir.

4-7-B Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı

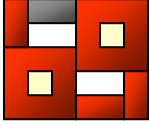
Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır.

Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yöntemi Varsayımları ve Nedenleri

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.8 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların enerji nakil hattında kalmaları, kamulaştırılacak alan içerisinde olmaları ve imarlarının olmaması nedeni ile bu yöntemler kullanılamamış olup, rayiç bedelden değerlendirilmişlerdir.



4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmazların imarı olmaması nedeni ile bu yöntem uygulanamamıştır.

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Konu mülkler nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Konu mülkler boş arsa olduğundan maliyet oluşumları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Bölge emlakçıları ve inşaat firmaları ile görüşülmüş ancak söz konusu arsaların “Enerji Nakil Hattı ve kamulaştırılacak alanda kalmaları nedeni ile yapılaşma izinlerinin olmaması dolayısı ile satılabilirliklerinin güç olduğu ve bu niteliklere sahip taşınmazlar için değer beyan etmenin mümkün olmadığı genel kanısı söz konusudur.

48750 (eski 48113) ada 1 parsel ve 48744 (eski 48107) ada 5 parsel enerji nakil hattı bölgesinde kalması ve ilgili kurum tarafından kamulaştırma hükmü bulunması nedeni ile belediye rayiç bedeli dikkate alınarak değerlendirilmişlerdir.

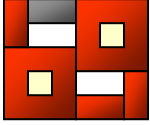
BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

Değerlemede; bağlı olduğu belediyeden alınan bilgilere göre parselin Enerji Nakil Hatları altında kalması nedeniyle yapılaşma izni olmadığı, yeni imar planında da bu durumun değişip değişmeyeceği hakkında bir şey söyleyemeyeceklerini beyan etmişlerdir.

Taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” niteliğinde bulunmasında sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir sınırlama yoktur.

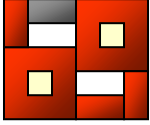


5-2 Nihai Değerleme

Söz konusu parsellerin, Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, en son hazırlanan imar planlarında adı geçen parsellerin “Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı İçerisinde Kaldığı Ve İlgili Kuruluş Tarafından Kamulaştırılacağı Hükmü Bulunduğu “ bildirilmiştir.

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar neticesinde bölgeyi iyi bilen emlak komisyoncuları ve müteahhitlik firmalarından edinilen bilgiler doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılmış, 48750 (eski 48113) ada 1 parsel ve 48744 (eski 48107) ada 5 parsel enerji nakil hattı bölgesinde kalması ve ilgili kuruluş tarafından kamulaştırma hükmü bulunması nedeni ile belediye rayiç bedelleri dikkate alınarak değerlendirilmişlerdir. Ancak bölgede yapılan araştırmalar sonucunda 2013 tarihi itibari ile belirlenen rayiç bedellerin bir önceki sene ile kıyaslandığında enflasyon ve tefe-tüfe oranlarının çok üzerinde arttığı ve gerçekçi olmadığı, imarsız ve kamulaştırılacak alanda kalan taşınmazların, hiçbir ticari getirisinin olmadığı ve olmayacağı, hatta emlak vergisi yükü nedeni ile en kısa sürede kamulaştırılması maliğinin menfaatine olacağı ve 1 nolu parselin hisseli olması göz önünde bulundurularak taşınmazların değeri yorumlanmıştır.

ADA NO	PARSEL NO	ALAN (M2)	HİSSE	BELEDİYE RAYİÇ BİRİM DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM DEĞER (TL)
48744	5	2399	TAM	202	484.598
48750	1	19023	2111/19023	336	709.296
				TOPLAM	1.193.894



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

48744 ada, 5 parselin tamamı ve 48750 ada, 1 parselin Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan 2111/19023 hissesinin değeri, belediye rayiçleri dikkate alınarak yukarıdaki gibi hesap edilmiş, ancak bu rayiç bedellerin bir önceki seneye oranlara dayanaksız ve gerçekçi olmayan şekilde artmış olması ve diğer menfi durumlar dikkate alınarak, taşınmazlara **KDV HARİÇ toplam 700.000TL/ (YediYüzBinTürkLirası)** değer takdir edilmiştir.

KDV dahil değeri; 826.000TL / (SekizYüzYirmiAltıBinTürkLirası)

(Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,0608.-TL'dir.)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Murat Işılai ÜNALDI
Değerleme Uzmanı
İnşaat Yük. Mühendisi
SPK Lisans No: 401228

Ayşen MERT BAŞ
Değerleme Uzmanı
Çevre Mühendisi
SPK Lisans No: 401614

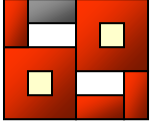
Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Şehir ve Bölge Plancısı
SPK Lisans No: 400191

EKLER

Tapular,
Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan takyidat yazıları,
Etimesgut Belediyesinden alınan imar durum yazısı,
Taşınmaza ait fotoğraflar,
Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi.

TAŞINMAZ İÇİN DAHA ÖNCEDEN HAZIRLADIĞIMIZ RAPORLA İLGİLİ BİLGİ

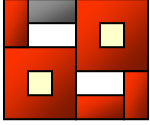
Sözleşme Tarihi	Rapor Tarihi	Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç)	Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı
07.11.2012	19.12.2012	580.000TL	Ayşe Sevim OZAR SPK Lisans No: 401064	Ayşen Mert BAŞ SPK Lisans No: 401614



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TAPULAR:

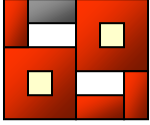
İli		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçe		ERİMESGUT				
Mahalle		ERLER				
Köyü						
Sokağı						
Mevkil						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00			48750	1	19.023,00 m2	
Niteliği		Arsa				
Planındadır						
Sınırı		Zemin Sistem No : 54465494				
Edinme Sebebi		ERLER Mah. 48113 Ada 1 Parsel taşınmazının İmar (TSM) işleminden.				
Sahibi		Malikler arka sayfada...				
Geldiel	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittiel
Cilt No.	2657	25	2428		18/10/2011	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mükayyet gayri haklar ve benzeri konulara ilişkin müzakerat edilmelidir. ** Yabıgat Kanunu hükümleri gereğince arka sayfa ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.						



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mülk	Hiss Pay/Payda	Şirket No
PETROL TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	30/ 19023	
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2111/ 19023	
MURAT BALKAN : NURİ Oğlu	775/ 19023	
RIFAT VARDAR : MAHMUT EKREM Oğlu	776/ 19023	
BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ	603/ 19023	
SİDİKA TAŞKOPARAN : SÜLEYMAN Kızı	73/ 19023	
NİYAZİ KOÇ : SÜLEYMAN Oğlu	142/ 19023	
SEBİHA ÖZTÜRK : SÜLEYMAN Kızı	73/ 19023	
SEBAHAT SEZGEC : SÜLEYMAN Kızı	73/ 19023	
İLHAN GERİM : İLYAS Oğlu	9493/ 19023	
MVM TURİZM VE TİCARET LTD. ŞTİ.	3579/ 19023	
SİDİKA TAŞKOPARAN : SÜLEYMAN Kızı	142/ 19023	
SEBAHAT SEZGEC : SÜLEYMAN Kızı	143/ 19023	
SEBİHA ÖZTÜRK : SÜLEYMAN Kızı	142/ 19023	
NİYAZİ KOÇ : SÜLEYMAN Oğlu	110/ 19023	
SELAHATTİN KOÇ : MUSTAFA Oğlu	47/ 19023	
NEBAHAT KOÇ : MUSTAFA Kızı	189/ 19023	
ANAKADIN BAŞA : MUSTAFA Kızı	190/ 19023	
HACI MEHMET KOÇ : MUSTAFA Oğlu	332/ 19023	





Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

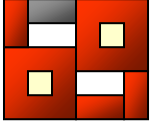
İl		İlçesi		Mahallesi		Köyü		Sokağı		Mevkil		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
ETİMESGUT						ERLER						TAPU SENEDİ			
Satış Bedeli		Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Yüzölçümü							
0,00				48744		3		ha m² dm²							
APSA															
Niteliği		Planlıdır													
Sınırı		Zemin Sistem No : 54463437													
Edinme Sebebi		ERLER Mah. 48107 Ada 5 Parsel taşınmazının İmar (TGM) işleminden.													
Sahibi		VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.										Tam			
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.		Sıra No.		Tarihi		Gittisi			
		32657		25		2418				18/10/2011					
Cilt No.												Cilt No.			
Sahife No.												Sahife No.			
Sıra No.												Sıra No.			
Tarih												Tarih			
		NOT : * Mülkün gayri menkuller ile ilgili olarak mülküne mülksaat edilmektedir. * Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne giden tapu ve kadastro işleri Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.													

D.M.O. Basım İş. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

[illegible]



TASINMAZA AIT TAPU KAYDI	
Zemin Tipi Zemin No B / Dye Kurum Adı Mikahde / Kily Adı Mevki Cib / Sayfa No Kayıt Durum	1 Ana Tasınmaz 1 54455457 1 ANKARASITMESQIT 1 Ulusquq TİM 1 ERLER Kışq 1 1 25 / 2418 1 AİM
Ada Parol Yatıqlıqlıq Ana Tqı, Nırdık	1 43746.3 1 2.399.00 m2 1 AİSA
MİLLİ KİTAP BİLGİLERİ	
Sıra No Etilerli No VAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Mevki No 2.399.00 1 AİM
Etilerli Sahibi - Etilerli - Yes Etilerli Sahibi - Etilerli - Yes Etilerli Sahibi - Etilerli - Yes	



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

BELEDİYE YAZISI VE EKİ İMAR PLANI:

T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

20 Ekim 2013

SAYI : 49026196/38250-3767 **3341-19229**
KONU: 48750 ada 1 parsel ile 48744 ada 5 parsel hk.

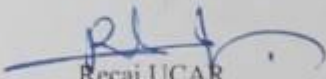
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE
Adres: Halaskargazi Cad. Yasan İş Merkezi No:101 Kat:6 Osmanbey-Şişli /İSTANBUL

İLGİ: 01/11/2013 tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçe ile Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, imarın 48750 ada 1 parsel ile 48744 ada 5 parsel için araştırma inceleme yapılması, taşınmazın imar durumu ile İmar Müdürlüğünün arşiv dosyasındaki gerekli belgelerin yazılı olarak bildirilmesi istenmektedir.

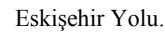
İlgi yazıda belirtilen hususlar doğrultusunda yapılan incelemede Fatih Sultan Mahallesi 48750 ada 1 parsel ile 48744 ada 5 parselin "Enerji Nakil Hattı Kamulaştırma Alanı" içerisinde kaldığı ve onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 9 nolu plan notunda; "Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı altında kalan ve planda Enerji Nakil Hattı Kamulaştırma Alanı olarak ayrılan kısımlar ilgili kuruluş tarafından kamulaştırılacaktır." hükmü bulunduğu hususları tespit edilmiş olup söz konusu parsellere ait kısmi parselasyon planı fotokopisi yazımız ekinde gönderilmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.


Recai UÇAR
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

EKİ: Kısmi Parselasyon Planı fot.

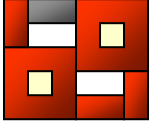
30 Ağustos Mah. Ş. Hasan ÖZTÜRK Cad. No.5
Tel: 0312 244 10 00/1320 Etimesgut/ANKARA



48750 ada-1 par.

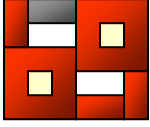
DEĞERLEME KONUSU
TAŞINMAZLAR

48744 ada,5 par.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

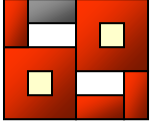


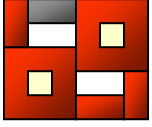


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TAŞINMAZ VE ÇEVRESİNDEN GÖRÜNÜŞ 48750 ada (Eski 48113),1 parsel







TAŞINMAZIN YAKIN ÇEVRESİNDEN GÖRÜNÜŞLER 48744 ada(Eski 48107),1 parsel



