

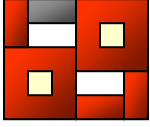
**Bilge Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**



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

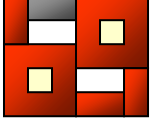
- 2-1 Şirket Bilgileri
- 2-2 Müşteri Bilgileri
- 2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

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

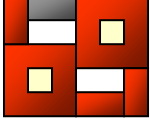
4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

5-2 Nihai Değerleme

EKLER



BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 19.12.2012 tarihinde 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 amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

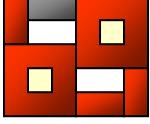
Şirketimiz **Sorumlu Değerleme Uzmanı Murat Işılay ÜNALDI (SPK Lisans No:401228)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda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

1-4 Rapor Tarihi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Murat Işılay ÜNALDI tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeye istinaden 19.12.2012 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.11.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalarak 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:243/6 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 amacıyla hazırlanmıştır.

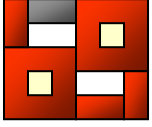
Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- 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 gidış



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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 MESA ve TUNGA A.Ş. tarafından yapımı tamamlanan konut blokları bulunmaktadır. Çevre yoluna yakın konumda olan taşınmazların ulaşılabilirliği iyidir.

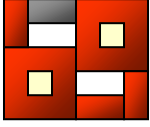


Değerleme konusu parselin bazı merkezlere kuş uçuşu uzaklıkları;

Esenboğa Havalimanı'na 38 km,

Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne 13 km,

Kızılay Merkez'e 17 km'dir.



3-2-1 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

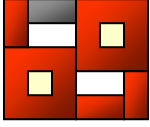
İli : Ankara
İlçesi : Etimesgut
Bucağı : -
Mahallesi : Erler
Caddesi : -
Pafta No : -
Ada No : 48744 (eski:48107)
Parsel No : 5
Alanı : 2.399 m²
Niteliği : Arsa
Sahibi : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 32657
Cilt No : 25
Sayfa No : 2418
Tapu Tarihi : 18.10.2011

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

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



Taşınmazın tapu kaydı üzerinde beyanlar hanesinde “E.N.H. koruma sahası olarak ayrılmıştır” (09.08.2007 tarih,19016 yev.) beyanı bulunduğu bilgisi alınmıştır. (Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğü’nden alınan 20.11.2012 tarihli takyidat yazısı ektedir.)

3-3-2 Taşınmazın Tapu Tetkiki

02.12.2011 tarihinde Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğü’nde yapılan araştırmada; taşınmazın 18.10.2011 tarihinde yapılan imar uygulaması nedeni ile 48113 olan ada numarasının 48750 olarak değiştiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın tapu kaydı üzerinde beyanlar hanesinde; “E.N.H. koruma sahası olarak ayrılmıştır” (09.08.2007 tarih,19016 yev.) beyanı bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Ayrıca Türkiye Elektrik Kurumu Gn.Md. 6830 sayılı yasanın 32/b mad. uyarınca istimlak şerhi vardır. 03.07.1982 tarih,2166 yev.(Hacı Mehmet Koç ve iştirakleri, Niyazi Koç, Sebhat Sezgek, Sabiha Öztürk, Sıdıka Taşkoparan hisseleri.) (Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğü’nden alınan 20.11.2012 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.)

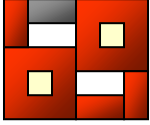
Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

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 20.11.2012 tarihli yazıda 48744 ada, 5 parsel ve 48750 ada, 1 parselin 85170/1 nolu kesin parselasyon planı kapsamında, Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Alanı olarak ayrıldığı bildirilmiştir.



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 2009 yılı verilerine göre 347.267'dir.

Bölge gelişime açık olup, çok sayıda boş arsa bulunmaktadır.

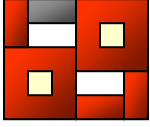
4-2 Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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 henüz hissedilmemiştir.

Son 2 yılda hissedilen ekonomik durgunluk ise özellikle kira değerlerinin düşmesine dolayısıyla gayrimenkul değerlerinin olumsuz etkilenmesine yol açmıştır.

2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar belirleyici olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

2012 yılında inşaat sektöründeki gelişmenin devam etmesi ve kredi faiz oranlarındaki düşüş gayrimenkul fiyatlarında artışa neden olmuştur.



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 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.

Gayrimenkul üzerinden Enerji Nakil Hatları geçmesi nedeniyle taşınmazların **satılabilirliği** zayıftır.

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” bildirilmiştir. Değerleme konusu parsellerin ilgili kurumlar tarafından kamulaştırılacağı bilgisi alınmıştır.

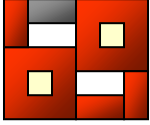
4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

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.

4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

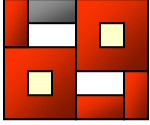
Bu değerlendirme raporunda ülkemizde kullanılabilir olan iki farklı değerlendirme yöntemine yer verilmiştir. Bu yöntemler sırasıyla 'karşılaştırılabilir satış örnekleri (piyasa değeri) yaklaşımı' ve 'kat karşılığı yaklaşımı' yöntemleridir. Ancak değerlendirme konusu taşınmazların enerji nakil hattında kalmaları ve imar durumlarının olmaması nedeni ile bu yöntemler kullanılamamış olup, rayiç bedelden 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 değerlendirme yapılır.

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 örneklere 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 ve imar durumlarının olmaması nedeni ile bu yöntemler kullanılamamış olup, rayiç bedelden değerlendirilmişlerdir.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

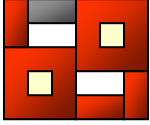
Taşınmazların imarı olmaması nedeni ile bu yöntem uygulanamamıştır.

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 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”nda kalmaları ve yapılaşma izinlerinin olmaması nedeni ile satılabilirliklerinin çok zayıf 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 kaldığı için rayiç bedelden değerlendirilmiştir.

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.

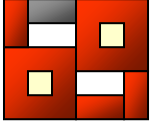
Taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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 olarak ayrıldığı” 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



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanmış, 48750 (eski 48113) ada 1 parsel ve 48744 (eski 48107) ada 5 parsel enerji nakil hattı bölgesinde kalması nedeni ile rayiç bedelden değerlendirilmişler, ancak nihai değere ulaşılrken özellikle 1 nolu parselin hisseli olması ve imar durumlarındaki kısıtlılık satılabilirliklerinin zayıf olmasına neden olacağından, belediye rayiç değeri üzerinden yaklaşık %7.5 indirim yapılarak nihai değere ulaşılmıştır.

ADA NO	PARSEL NO	ALAN (M2)	HİSSE	BİRİM DEĞER (TL/M2)	TOPLAM DEĞER (TL)
48744	5	2399	TAM	171.76	412.052
48750	1	19023	2111/19023	103.06	217.559
				TOPLAM	629.611

48744 ada, 5 parselin tamamı ve 48750 ada, 1 parselin Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan 2111/19023 hissesine **KDV HARİÇ toplam 580.000TL/ (BeşyüzseksenbinTürkLirası)** değer takdir edilmiştir.

(Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,79.-TL'dir.)

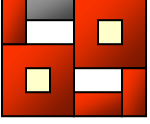
Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Murat Işlay ÜNALDI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
İnşaat Yüksek Mühendisi
SPK Lisans No: 401228

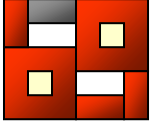
Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Şehir Plancısı
SPK Lisans No: 400191

EKLER

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



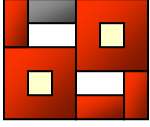
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.


TAPULAR:

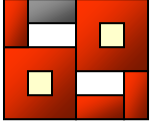
İli		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi		ERİMESGUT					
Mahallesi		ERLER					
Köyü							
Sokağı							
Mevkil							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			48750	1	ha	m ² dm ²	
				19,023,00 m ²			
Niteliği		Arsa					
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 54465494					
Edinme 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.		Etmesgut Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT : * Mükayyet aynı haklar ve benzer konulara ilişkin müracaat edilmelidir. ** Yabgıt Kanunu Hükümleri gereğince süre dışındaki diğer Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

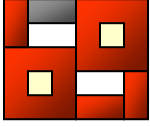
Mülk	Hisses Pay/Payda	Şirket No
PETROL TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	30/ 19023	
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş	2111/ 19023	
MURAT BALKAN : NURİ Oğlu	775/ 19023	
RIFAT VARDAR : MAHMUT EKREM Oğlu	776/ 19023	
BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ	603/ 19023	
SIDIKA TAŞKOPARAN : SÜLEYMAN Kızı	73/ 19023	
NİYAZİ KOÇ : SÜLEYMAN 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	
SIDIKA 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		Mevki		Fotoğraf	
ETİMESGUT						ERLER							
Türkiye Cumhuriyeti													
TAPU SENEDİ													
Satış Bedeli		Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Yüzölçümü					
0,00				48744		5		ha	m ²	dm ²		4.399,00 m2	
APSA													
Niteliği		Planlıdır											
Sınırı		Zemin Sistem No : 54465457											
		ERLER Mah. 48107 Ada 5 Parsel tapu numarasının İmar (TGM) işleminden.											
Edinme Sebebi		VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam											
Sahibi													
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 : * Mülkiyetin gayri amir ve diğer usullerle edinilmesine müsaade edilmez. * Tabiiyat Karşılığı ve diğer usullerle edinilmesine müsaade edilmez. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.													
D.M.O. Basım İş. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.						Stok No		129			



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

5 NOLU PARSEL:

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI

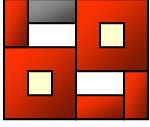
Zemin Tipi	1	Alan Tapınmaz	Adis Parsel	1	487445
Zemin No	1	54485437	Yatılıktım	2	2.399,00 m2
B / İnce	1	ANKARAYATILMA SÖZÜT	Alan Tap. Nitelik	1	AUSA
Kararın Adı	1	Elinçekçi TM			
Mikadif / Kily Adı	1	ERLER Köyü			
Mevki	1	25 / 2418			
Çift / Sayfa No	1	AKIF			
Sayfa Durum	1				

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sorum No	Matik	Ehrişip No	Hisse Pay/Proyda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yes.	Terklin Sebabi - Tarih - Yes.
10398135	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		2.399,00	İmar (İSM) - 18/10/2011 - 32657-	

E.N.H. koruma sahası olarak açıklanmıştır 18.10.2011/32657
Petoş Lefine. 320 m2 kurumda inşaat hki. 9.8.2007/19016

Raporlayan: 28434-Sabri SEYLAN
Kaydına Uygundur.
20.11.2012



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

SAYI : M.06.3.ETİ.0.29/2012/38139-3994/ *3640 22165*
KONU: Erler 48750 ada 1 ve 48744 ada 5 parseller. *20 Kasım 2012*

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE,
Halaskargazi Cad. No. 243 Yasan İş Merkezi Kat: 6
Osmanbey Şişli/İSTANBUL

İLGİ: 09.11.2012 tarih ve 620 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda Erler imarın 48744 ada 5 ve 48750 ada 1 sayılı parsellerin imar durumu hakkında bilgi istenmektedir.

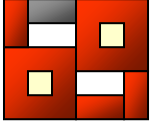
Fatih Sultan Mahallesi imarın 48744 ada 5 ve 48750 ada 1 sayılı parsellerin 85170/1 nolu kesin parselasyon planı kapsamında Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Alanı olarak ayrıldığı hususları tespit edilmiş olup, parselleri gösteren kısmi plan fotokopisi yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

İsmail ÜRESİN
Harita Mühendisi
Plan ve Proje Müdürü V.

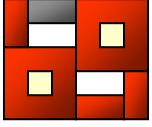
EK: Kısmi plan fot.

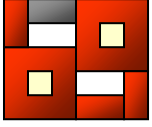
30 Ağustos Mah. Ş. Hasan ÖZTÜRK Cad. No.5
Tel: 0312 244 10 00/1320 Etimesgut/ANKARA



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

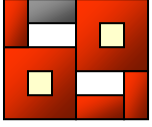






Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

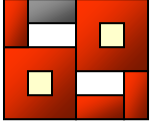




Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

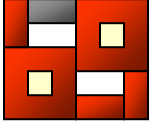
TAŞINMAZ VE ÇEVRESİNDEN GÖRÜNÜŞ 48750 ada (Eski 48113),1 parsel





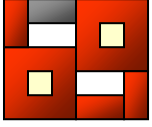
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.





Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

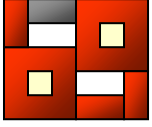




Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

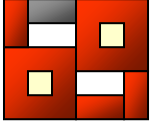
TAŞINMAZIN YAKIN ÇEVRESİNDEN GÖRÜNÜŞLER 48744 ada(Eski 48107),1 parsel





Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.





**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 12.04.2004

No : 400191

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette
Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

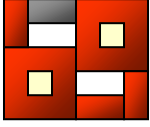
Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.



Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 11.01.2010

No : 401228

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette
Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Murat Işıluy ÜNALDI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN