



# **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

## **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

ANKARA / ETİMESGUT  
(48744 ADA, 5 PARSEL VE 48750 ADA, 1 PARSELDE  
KAYITLI 2 ADET ARSA)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2015-ÖZEL-0168/10-R**

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
1-3 Raporu Hazırlayanlar	4
1-4 Değerleme Tarihi	4
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>5</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	5
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	5
2-4 İşin Kapsamı	6
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>6</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6-...-10
3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	11-...-13
3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	14
3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki	15
3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	16
3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	16
3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	16
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	16-17-18
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	18
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	18-19
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	19
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>20</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>21</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	21
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	21
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	21
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	21
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	21-22
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	22
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	22
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	22
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	22
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	22
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	23
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	23

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	23
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	23
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	23
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>23</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	23
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	23
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>24-25</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>25</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	25-26
8-2 Fotoğraflar	26-27-28
8-3 Belgeler	29-...-37
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	38
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	39
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	40
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	41
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	42
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	43

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 25.12.2015 tarihinde tanzim edilen 2015-ÖZEL-0168-10 numaralı raporun revizyonu olup, 15.08.2016 tarihli 0168-10-R no.lu rapor olarak tanzim edilmiştir. İlk rapordan farklı olarak raporun 1-2 Rapor Türü, 6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması, 6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş başlıkları altındaki açıklamalarda değişiklikler yapılmış olup, değer ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12233903-325.07-E.8150 sayılı yazısına istinaden revize edilerek Revizyon Değerleme Raporu olarak hazırlanmıştır.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

01.12.2015 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** 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 Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 25.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.



### 1-7 Şirket Bilgileri

**Şirket Unvanı;** A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Şirket Adresi;** Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

### 1-8 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı No:62 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

### 1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 48750 Ada, 1 Parsel ve 48744 Ada, 5 Parsel üzerinde kayıtlı "Arsa" vasfındaki Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait taşınmazların 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.

## BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

### 2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesinde konumlu gayrimenkullerin satış piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

### 2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet hakkıdır.

## 2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

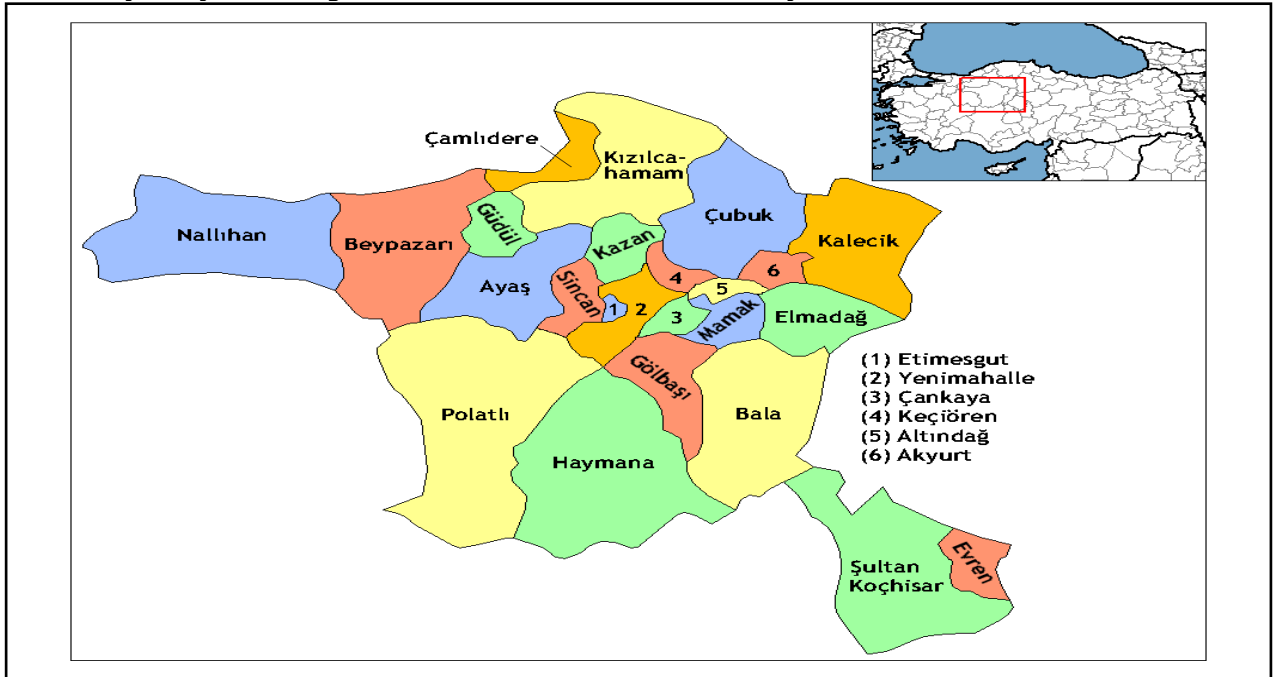
Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

## BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

### 3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

#### Ankara İli Genel Veriler

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup, batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyetinin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, Yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfus 4.650.802 olup, nüfusun %97'i ilçe merkezinde, %3'ü belde ve köylerde yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır. Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek il olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşlarının bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.



## Demografik Veriler

Ankara'nın toplam 25 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 4.650.802 kişi olup, 4.513.921 kent nüfusu, 136.881 de belde ve köy nüfusedir. Ankara'nın 25 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Keçiören, en az nüfuslu ilçesi de Evren olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Akyurt	27201	Çubuk	82614	Kalecik	13648	Pursaklar	119593
Altındağ	363744	Elmadağ	43856	Kazan	43308	Sincan	479454
Ayaş	13087	Etimesgut	425947	Keçiören	840809	Şereflikoçhisar	35042
Bala	17397	Evren	3011	Kızılcahamam	24635	Yenimahalle	687042
Bey pazası	46738	Gölbaşı	110643	Mamak	559597		
Çamlıdere	6739	Güdül	8656	Nallıhan	30299		
Çankaya	832075	Haymana	31058	Polatlı	119349		

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2012)

## COĞRAFYA

Yüzey Biçimleri: Ankara İli deniz den ortalama 1000 m yüksekte ve İç Anadolu bölgesinin az çok en gebeli kuzey kesimindedir; yaklaşık olarak, doğudan Kızılırmak, batıdan sakarya ile çevrelenir.

İlin kuzeyini Köroğlu Dağları, güneyini ise Tuz Gölü sınırlar. Köroğlu Dağlarının en yüksek tepesi olan Yıldırım Dağı (2 044 m) aynı zamanda ilin de en yüksek tepesidir. İkinci yüksek nokta olan Dedekaya tepesi (1 997 m) İdris Dağı"nda yer alır. İlin diğer önemli yükseltileri ise şunlardır: Elmadağı (Elmalıdede tepesi 1 862 m). Direk dağı (1 744 m), Balaban dağları (Hızırtepe 1 688 m). İlin % 27,5'ini dağlar, % 14,5' ini de ovalar oluşturur. Güneyinde yer alan Haymana ovası yer yer yayla niteliği gösterir, ova üzerindeki en yüksek nokta Karacadağ"dır (1735 m).

Ankara kenti yakınında yer alan Ankara ovası ise hafif bir eğimle batıya doğru uzar. Kentin kuzeyinde yer alan Çubuk ovasını aynı adı taşıyan çay sulamaktadır. İldeki diğer önemli ovalar; Mürtet ovası. Polatlı ovası ve Beypazarı ovasıdır. İli sulayan a-karsuların çoğu Sakarya ırmağına yönelir: Ilıca deresi, Kirmir suyu. Seben çayı ve Ankara yakınlarında Bent deresi; Çubuk Suyu ve İncesu"yu alan Ankara (Engürü) Suyu bunların önemlilerindedir. Sakarya ırmağının yaklaşık 170 km" si il sınırları içindedir. Kızılırmak ise Şereflikoçhisar"ın doğusundan girer. 250 km"si il içinde akan Kızılırmak"ın 110 km"lik bölümü Kırşehir-Ankara sınırını çizer.

İl sınırları içinde yer alan Hirfanlı Barajı Kızılırmak üzerinde yapılmıştır. Çubuk Suyu üzerinde yer alan Çubuk Barajı aynı zamanda kentin içme suyu gereksinimini de karşılamaktadır. İlde üç de göl bulunmaktadır. Tuz gölü. Mogan ve Eğmir adlarını alan bu göllerden Tuz gölü yurdumuzun ikinci büyük gölüdür.

ankara kızılaiyüzölçümü 1 620 km<sup>2</sup> olan gölün denizden yüksekliği 899 m"dir. Sığ bir göl olan Tuz gölünün derinliği 2 m"yi geçmez. Kaynakları az olan göl, aşırı buharlaşma nedeniyle de yazın kurumaya başlar ve kalınlığı 30 cm"ye yaklaşan tuz katmanı bırakır. Mogan gölü 2,5 km<sup>2</sup>, Emir (Eğmir) gölüyse 1 km"dir. İl içindeki Hirfanlı, Sarıyar, Çubuk I ve II, Bayındır, Kurtboğazı, Kesikköprü barajları da setlerinin ardında değişik boyutlarda göller oluştururlar. Van dünya üzerinde, 42 derece 40 dakika ve 44 derece 30 dakika Doğu boylamları ile, 37 derece 43 dakika ve 39 derece 26 dakika Kuzey enlemleri arasındadır. Türkiye üzerinde ise, Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Murat-Van Bölümü'ndeki Van Gölü kapalı havzasındadır. İl,

toprakları 19.069 km kare olan yüzölçümü ile Türkiye topraklarının %2,5' ini oluşturur. Van, yüzölçümü bakımından Türkiye'nin 6. büyük ilidir. Van, Doğu Anadolu bölgesinin volkanik dağlarla kaplı çukur kesiminde bulunan Van Gölü' nün doğu kıyısına 5 km uzaklıkta çok az meyilli bir arazi üzerine kurulmuştur. Rakım yüksekliği yaklaşık 1725 m dir. Türkiye' nin en büyük gölü olan Van Gölü, yüksek dağların ortasında bir çöküntü durumundadır. Çevredeki yüksek dağlar Van ilinin sınırını oluşturur.

Ankara:

Ekonomi

Ankara ili, ülkemizin başkenti olduğu için nüfusun çoğu hizmetler sektöründe çalışmaktadır 1980 verilerine göre bu sektörde çalışanlar, çalışan nüfusun % 53 ünü. yalnızca kamu sektöründe çalışanlar ise % 30\*unu kapsamaktadır, Tarım alanında çalışan nüfus oranı büyük bir hızla düşmektedir (%32). Bunun ana nedeni Ankara Hinde de köyden kente göçüşün sürmekte olmasıdır.

Tarım: Ankara ili tarımsal açıdan verimli topraklar yanında, verimsiz topraklara da sahiptir. Ancak yine de ilin topraklarının % 60'ı tarımda kullanılmaktadır. Bu oran Türkiye oranının (% 34} üstündedir. Toprakların % 14,5'u çayır ve mera. % 9'u orman, % 17\*si ise tarıma elverişsiz alandır, il topraklarında en çok tahıl ürünleri ekilir (ekili alanların % 96'sı). Bu üretimiyle Ankara tahıl ekiminde Konya'dan sonra gelir Buğday (1 759 010 ton. 1980) tek başına ekili alanların % 79'unu (796 000 hektar) oluşturur; buna karşın arpa, yulaf ve pirinç yıldıan yıla düşmektedir.

Ankara Nadas yerme mercimek ve fiğ ekildiği için baklagiller (29 060 ton, 1980) ekimi gittikçe artmaktadır. Ankara ve çevresinde açılan şeker fabrikaları şeker pancarı (310 194 ton, 1980) ekimini arttırmış; 1950'de 175 hektar olan alanı, 1970'lerin sonunda 9 000 hektara çıkmıştır. Benzer nedenlerle ayçiçeği ekimi de artmaktadır. Sanayi bitkilerinin yanı sıra, patates ve soğan gibi yumru bitkiler de artarak ekilmektedir

Sebzecilik ve konservecilik, ulaşım kolaylığı gibi nedenlerle gelişmiştir. Eskiden beri süregelen bağcılık, şarap fabrikaları nedeniyle ve tüketimin artmasıyla gelişmiş, 1950'lerde 21 500 hektar olan bağ alanı, 1970'lerin sonunda 30 000 hektara yükselmiştir. Elma ve Armut başta olmak üzere ildeki meyve ağaçlarının sayısı on yılda 3,5 milyondan 6 milyonun üstüne çıkmıştır (6 220 742 adet, 1980). İlde son yıllarda kimyasal gübreleme artmıştır. 1965'lerde 86 600 ton olan toplam gübre tüketimi hızla artarak, 1980'de 321 000 tona çıkmıştır. Sulama sorunu il sınırları içinde akan Sakarya ve Kızılırmak ırmaklarıyla çözümlenmeye çalışılmakta, Ankara Çayının kolu olan Çubuk Çayından da yararlanılmaktadır. Ayrıca, Atatürk Orman Çiftliği gibi kuruluşlar kuyular açmıştır.

İl sınırları içinde yer alan Çubuk I, Çubuk II. Bayındır, Hirfanlı, Kesikköprü, Sarıyor ve Kurtboğazı barajlarından da sulama açısından yararlanılmaktadır. 1923-1930 arası karasa ban, 1930-1948 arası pulluğun egemen olduğu tarımda, 1948 sonrası makineleşme arttı. 1948'de 53 traktör varken, bu rakam 1951 de 541'e, 1963'de 3 500'e] 1980'de 19 533'e ulaştı.

Sert iklim koşulları ve kurak topraklar nedeniyle küçükbaş hayvan yetiştirilmesi fazladır. En çok dünyaca ünlü Ankara keçisi (711 130 baş. 1980) yetiştirilir. Karaman koyununun yanı sıra yünce zengin olan merinos da son yıllarda artmıştır. Sığır yetiştirilmesi (471 472 baş. 1980) artarken, eskidenberi yetiştirilen kıl keçisi (38 000, 1980) azalmaktadır. Buna karşın kümes hayvanları çoğalmaktadır. Ankara kentinde, toplam süt üretimi 90 140 tondur (1980).

**Madencilik:** İl işletilen yeraltı zenginlikleri açısından yoksuldur. Linyit önemli maden olarak Balâ'da çıkarılır Cayırhan-Nallıhan ve Davutoğlan-Nallıhan linyit yatakları işletilmektedir. 1980'de TKİ elindeki linyit rezervi 3,9 milyar tondur Asfaltit İzlerine de rastlanan ilde mermer





ocakları çalıştırılmaktadır. MTA'nın saptamalarına göre; bakır, demir, kurşun, çinko, manganez, jips, bentonit, perlit, kalker, bitümlü şist ve kömür türevleri bulunmaktadır. Ayrıca Tuz gölünden önemli ölçüde tuz elde edilmektedir. İlin topraklarının kireçloranı yüksektir. Bu yüzden tarıma elverişli değildir. Elmadağ ve Kırıkkale dolayları ise daha verimlidir. İlde kaplıcalar, içmeler ve diğer termal kaynaklar bulunmaktadır. Romalılar ve Selçuklular döneminde de işletilen Kızılcahamam Kaplıcaları, Acısu Kaplıcaları ve Kızılcahamam Madensuyu ilin diğer önemli yeraltı zenginliklerindedir.

**Sanayi:** Cumhuriyet öncesi Ankara'da sanayi deyince akla el tezgâhına dayanan tiftik dokumacılığı gelirdi. Cumhuriyet'in ilk yıllarında askersel sanayi kuruldu. 1923'te fişek, 1925'te topçu mühimmatı. 1926'da pirinci döküm, 1930'da kapsül ve doldurma, çelik döküm ve benzeri fabrikalar devlet eliyle gerçekleştirildi. Ayrıca 1926'da bir Çimento fabrikası üretime geçti. Özel kesim ise 1940'lar'da dokuma tezgâhlarına, kereste fabrikalarına, şarap fabrikalarına, un makarna imalathanelerine sahipti.

1950 yılında Makine ve Kimya Endüstrisi Kurumu kuruldu. MKE'nin kurulması Kırıkkale ilçesinin hızla gelişmesine neden oldu. Bu arada özel sektör de son yıllarda gelişmesini sürdürdü. 1978 yılında 10'dan fazla işçi çalıştıran işletmelerin sayısı 485 idi.

1970'lerden önce ithal edilen birçok makine (örneğin, traktör, mibzer, pulluk, tohum temizleme makinesi, biçerdöver vb.) Ankara'da üretilmeye; elektrik makineleri sanayii de hızla gelişmeye başladı. Makine sanayiinin yanı sıra, kimya sanayii de gelişti, lastik dinamit, barut, boya, asit ve türevleri, deterjan fabrikaları. Tüm yurttan 1950'den sonra artan hızlı kentleşme Ankara'da da yap-satçılık ağırlıkla olmak üzere inşaat kesimini hızlandırdı. Bugün çalışan nüfusun %15 i sanayi kesimindedir. (1980)

#### ETİMESGUT İLÇESİ;

##### Tarihçe:

Eryaman'da bulunan Susuz Göleti (daha sonra ismi çevre düzenlemesi ile birlikte Göksu olarak değiştirilmiştir) kıyılarında yapılan teraslama çalışmaları sırasında gün yüzüne çıkarılan oymataş el aletlerinin de gösterdiği gibi Etimesgut, yaklaşık 40.000 yıldır insanlar tarafından yerleşim alanı olarak kullanılmaktadır.

1991 yılında ortaya çıkartılan arkeolojik bulgular, Etimesgut'un en eski kalıcı insan yerleşimine ait kalıntılardır. Eryaman'da yapılan alt yapı çalışmaları sırasında MÖ 4000 ile 3800 yılları arasında avcılık dönemine ait Göksu Göleti'nin eski kıyısında yerleşik bir köyün izlerine rastlanmıştır. Bu kalıntılar önemli arkeolojik değere sahip olan birçok tahtadan oyma kayık, topraktan çanak çömlek, ok ve yaylar, kemik ve taştan aletlerdir.

Arkeolojik araştırmalar sonucunda bulunan eserlerden, belde yerleşiminin MÖ 2000 yıllarına kadar indiği anlaşılmaktadır. Beldede bulunan "Frigya Aslanı" yörenin ilk defa MÖ 7. yüzyılda Frigyalılar tarafından mesken olarak kurulduğunu gösteren bir kanıt teşkil etmektedir. İlçenin tarihi Ankara'ya yakınlığından dolayı "Ankara Tarihi" ile çok büyük ölçüde aynı özellikleri gösterir. 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. 1902 yılında Ankara 5 sancak ve 21 kazası olan bir merkez sancağıydı. Belde Zir (Yenikent) kazasına bağlı olarak kalmıştır. İlk çağlarda beldenin ismi "Amaksis", "Etimesgut'a adını veren Ahi Mes'ud, Ahi Elvan gibi Türk büyüklerinden, Ahi Elvan Hazretlerinin Türbesi Elvanköy'de Elvanköy Camii avlusunda bulunmaktadır. (kaynak: T.C. Ankara Valiliği sitesi)" ve daha sonra da "Etimesgut" olarak değişikliğe uğramıştır.

Belde, 20 Mayıs 1990 gün ve 20525 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 3644 Sayılı kanunla ilçe yapılmış, hemen ardından 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan Belediye Başkanlığı seçimi ile Belediye Teşkilatı kurulmuştur.



Atatürk; Etimesgut'a özel bir ilgi göstermiştir. Zaman zaman Etimesgut'u ziyaret eder, at gezintileri sırasında halkla sohbet ederek, zirai mahsul hakkında bilgi almıştır. Halen Halk Sağlığı Laboratuvarı olarak kullanılmakta olan bina içinde, kendisine tahsis edilmiş olan odada istirahat ve özel çalışmalarını sürdürmüştü.

Etimesgut bucak iken devlet hastanesi, PTT, hamam, şadırvanlı çarşı ve sekiz memur lojmanı gibi hizmet birimleri Atatürk zamanında yaptırılmıştır.

**Coğrafi yapısı**

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

**Yeryüzü Şekilleri**

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.

**Akarsuları**

Etimesgut doğudan batıya %3 eğimi ile geçen Ankara Çayı, Çubuk, İncesu ve Hatip Çaylarının birleşmesiyle oluşmuştur.

**Göller:**

İlçede doğal göl yoktur. Eryaman Mahallesi'nde killi bir yapı üzerinde, daha çok yağmur suları ile beslenen Susuz Göleti bulunur. Gölet çevresi tatil günlerinde Etimesgut halkının dinlenme yeridir.

**İklim:**

Etimesgut'ta İç Anadolu karasal ikliminin genel özellikleri görülür. Yazları sıcak ve kurak kışları soğuk geçer. Yağış daha çok kış ve ilkbahar aylarında düşer. Yazın ve sonbaharda yağışlar iyice azalır. Yıllık yağış miktarı 367 milimetre kadardır. Kış aylarında don olayı görülür. Sıcaklık ocak ayında nadiren de olsa -15 °C'ye kadar düşer. En çok kar yağışı Ocak ayında olmaktadır. Gündüz ile gece, yaz ile kış mevsimleri arasındaki sıcaklık farkları önemli ölçüde büyüktür. İlçede ilkbahar ve yaz mevsimlerinde güneybatı, sonbahar mevsiminde güney-doğu, kışın ise daha çok kuzey rüzgarları etkilidir.

**Bitki Örtüsü:**

bir step alanıdır. Yüksek dağlık alanlarla denizden ayrılmış olduğundan iklimi karasaldır. İklimin bu özelliği bitki örtüsünü de belirlemektedir. Ankara ve Etimesgut'ta da doğal bitki örtüsü bozkırdır(step). Yağışlı dönemlerde yeşillenen, kurak yaz döneminde sararıp kuruyan otlardır. Artemisia (Yavşan otu), Ocanthalimon (Çoban yastığı) bitki türleri oldukça yaygındır.

**Toprak Özellikleri**

İç Anadolu'nun gerçek step alanlarındaki en yaygın toprak türü Kahverengi Zonal topraklardır. Başlıca elemanı kalsiyum karbonatlı kil olan topraklar humusça fakirdir.

**Nüfus**

Bağlıca, Eryaman, Elvankent, Emirler, Güzelkent, Yapracık ve Elvan Mahallesi olarak adlandırılan toplu konut bölgelerinde modern şehircilik anlayışına uygun planlı bir yapılaşma söz konusudur.

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

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

### 3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

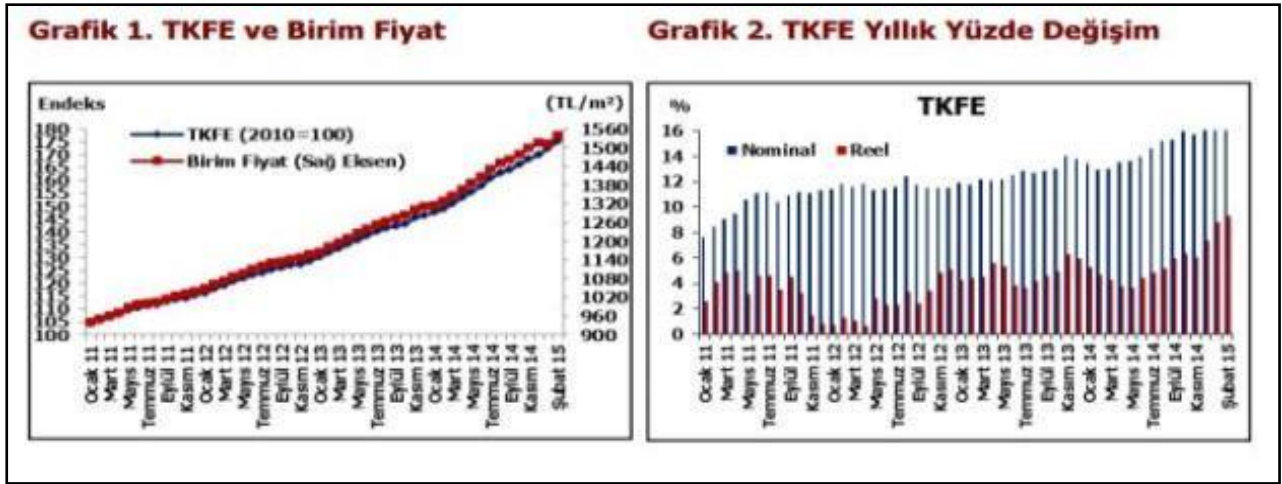
Gayrimenkulle ilgili hemen herkes gayrimenkulün en yüksek getiri sağlayan yatırım olduğunu iddia ediyor ve basında da sık sık bunu destekleyen haberler yayınlanıyor. Peki durum gerçekten böyle mi? Gayrimenkulün değer artışı, temelde satış fiyatlarındaki ve kira değerlerindeki değişimlerle ölçülüyor. Türkiye’de 2007 yılından beri REIDIN ve GYODER tarafından oluşturulmuş endekslerle bu değişimler ölçülüyor. Yayınlanan endekslerin ilki; satılık konut fiyatları endeksi. Bu endeks ikinci el konutlardaki fiyat değişimlerini ölçümlüyor. Endeks ilk kez 2007 Haziranında oluşturulduğu için bu tarihteki değeri 100 olarak kabul ediliyor. Son olarak Haziran 2013 tarihinde açıklanan Türkiye için endeks değeri Haziran ayında %1,31 oranında yükselmişti. Endeksin Haziran 2012-Haziran 2013 arasındaki yıllık değişimi ise %15,78’di. Endeks İstanbul için aylık değişimi %1,66 olarak ölçümlenmişti. Tabi ki bu getirilerin enflasyondan arındırılması gerekmektedir ancak %9 civarındaki Hazine faizleri göz önüne alınacak olursa ortalama getiri fena değildir. Böyle diyoruz zira gayrimenkul yatırımdan beklenen getiri risksiz faiz oranının %50-75 kadar üzerinde olmalıdır.

Benzer bir durum kira rakamlarına bakıldığında da izlenmektedir. Yine Haziran 2007 değeri 100 olan endeks Haziran 2013 ayında %1,20 oranında artmış ve geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yükseliş %10,86 olmuştur. İstanbul’daki artış oranı ise %1,39 idi. Yine burada da enflasyondan arındırılmış getiri (enflasyon hedefi %8 kabul edilecek olursa  $1 + 0,1086 / 1 + 0,08$  enflasyondan arındırma denkleminde reel kira getirisi %2,6 olacaktır. Gayrimenkul gibi bir yatırım için bu oranda bir yıllık getiri oldukça düşüktür. Profesyonel yatırımcılar riski hesaplamak üzere nakit akışlarında bir iskonto faktörü kullanırlar, bu şekilde gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeri hesaplanır. Burada kullanılan oran risksiz faiz oranı denilen hazine faizi ve yatırıma biçilen özel risk priminin toplamından oluşur. Bugün risksiz faiz oranı %8 civarındadır, gayrimenkulde bugünlerde söz konusu olabilecek risk primi ise bu oranın 500-600 baz puan üzerindedir; yani %14-15 gibi bir iskonto oranı söz konusudur. Görülebileceği gibi aslında reel getirilerin %4-5 aralığında olması gerekirken kira getirileri yetersiz kalmıştır. Düşen kira getirilerinin yansımaları amortisman sürelerinden de izleyebiliriz. İstanbul’un amortisman süresi ortalama 17 yıldır, yani kira gelirleriyle yatırımı amorti etmek için 17 yıl gerekmektedir. Dolayısıyla gayrimenkul yatırımının kira geliri gözetilerek yapılması çok anlamsız olmaktadır.

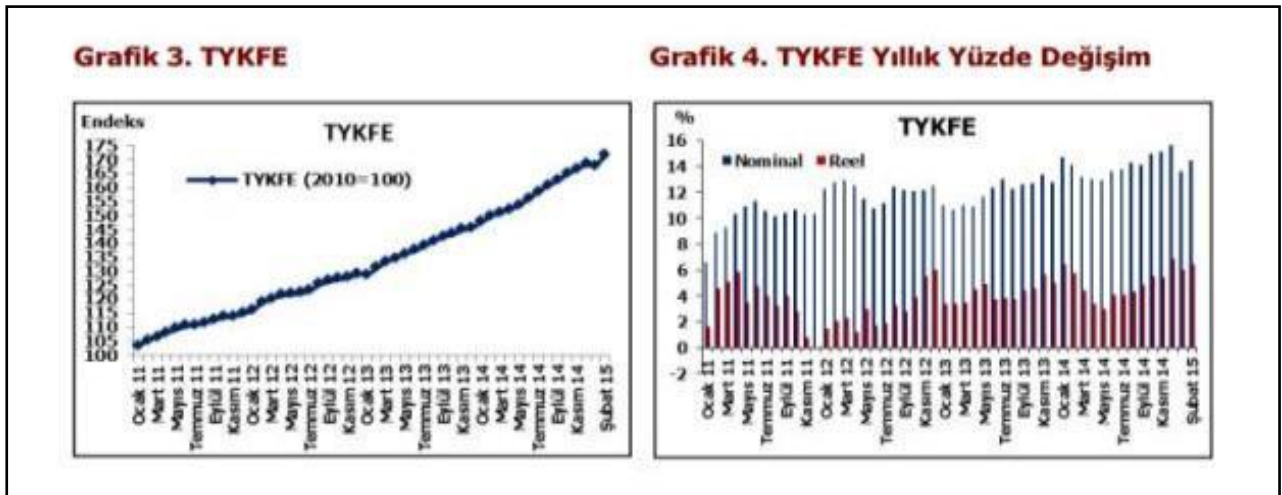
Yayımlanan endekslerden birisi de yeni konut fiyatları endeksidir. Bu endeks birinci el konutların fiyat değişimlerini sınırlı olarak ölçmektedir (sınırlıdır çünkü belirli sayıda firma verilerini endeksle paylaşmaktadır). Buna göre Haziran ayında 1+1 konutların fiyatı %2,14 oranında, 2+1 konutların fiyatı %1,55 oranında, 3+1 konutların fiyatı %2,04 oranında, 4+1 konutların fiyatı ise %1,34 oranında artmıştır. Düşük satış fiyatları ve kredi taksitleri nedeniyle halen 1+1 konutların avantajlı olduğu görülmektedir. Yeni konutların ortalama olarak Haziran ayında fiyatı %1,84 oranında artmış, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre ise artış oranı %9,03 de kalmıştır. Yani birinci elde satılan konutlardaki fiyat artışı ikinci el konutlara oranla daha sınırlı kalmıştır. Yukarıdaki enflasyondan arındırma hesabını hatırlayacak olursak reel getiri %1 civarındadır; yani birinci el konutlara yapılan yatırımdan elde edilen getiri son derece yetersizdir. Bu durum daralan iç talep nedeniyle birinci elde satış fiyatlarının artamaması ile açıklanabilir. Bu anlamda konut piyasasında ciddi bir düşüş izlenmektedir, azalan talep fiyatları da aşağı çekmekte ve yatırımcı için getirileri düşürmektedir. Böyle bir ortamda yükselen faizlerin talebi daraltıcı etkisi de göz önüne alındığında gayrimenkule yatırım yapmak için acele etmemek ve biraz daha beklemek gerektiği söylenebilir. Düşen talebin etkisi stokların emilme hızlarından da anlaşılabilir; Avrupa yakasında stok emilme hızı %6,35 iken Asya yakasında

%6,26'dır, Asya yakasındaki talebin biraz daha sınırlı olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda gayrimenkul yatırımcıları için şu ara getirilerin ve kredi faizlerinin çok uygun olmadığını ve talebin sınırlı olduğunu, stok emilme hızının düşük olduğunu söyleyebiliriz. Yatırım yapmak isteyenler ise İstanbul Avrupa yakasında ve küçük konutlara yatırım yaparlarsa göreceli olarak daha iyi getiriler elde edebilirler.

**Türkiye Konut Fiyat Endeksi (TKFE):** 2015 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 1,72 oranında artarak 175,15 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik 1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 17,57 oranında artan TKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 9,32 oranında artmıştır (Grafik 2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2014 yılı Şubat ayında 1325,92 TL/m<sup>2</sup> iken 2015 yılı Şubat ayında 1537,79 TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.



**Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (TYKFE):** Türkiye genelinde, 45 ilde\* son iki yılda yapıımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan TYKFE (2010=100) 2015 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,24 oranında artarak 171,44 düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik 3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 14,48 oranında, reel olarak ise yüzde 6,44 oranında artmıştır.





### 3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

#### 48750 ADA, 1 PARSEL

**SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI:** VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. (2111000/19023000)

**İLİ - İLÇESİ** : ANKARA - ETİMESGUT  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : ERLER  
**KÖYÜ** : -  
**SOKAĞI** : -  
**MEVKİİ** : -  
**PAFTA NO** : -  
**ADA NO** : 48750  
**PARSEL NO** : 1  
**NİTELİĞİ** : ARSA  
**ALANI** : 19023,00 m<sup>2</sup>  
**YEVİMİYE NO** : 32657  
**CİLT NO** : 25  
**SAHİFE NO** : 2418  
**TAPU TARİHİ** : 18.10.2011

**NOT:**

**DİĞER MALİKLER**

Anakadın Başa 190,00 m<sup>2</sup>, Hacı Mehmet Koç 332,00 m<sup>2</sup>, Murat Balkan 775,00 m<sup>2</sup>, Nebahat Koç 189 m<sup>2</sup>, Niyazi Koç 142 m<sup>2</sup>, Niyazi Koç 110 m<sup>2</sup>, Rifat Vardar 776,00 m<sup>2</sup>, Sebahat Sezgek 73 m<sup>2</sup>, Sebahat Sezgek 143 m<sup>2</sup>, Sebiha Öztürk 142,00 m<sup>2</sup>, Sebiha Öztürk 73,00 m<sup>2</sup>, Sıdıka Taşkoparan 142,00 m<sup>2</sup>, Sıdıka Taşkoparan 73,00 m<sup>2</sup>, Başkent Üniversitesi 603,00 m<sup>2</sup>, MVM Turizm ve Ticaret Ltd. Şti. 3.579,00 m<sup>2</sup>, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2.111,00 m<sup>2</sup>, Petrol Tic. Ltd. Şti. 30,00 m<sup>2</sup>, Hasan Kartal 47,00 m<sup>2</sup>, T.E.İ.A.Ş. Genel Müdürlüğü 9.493,00 m<sup>2</sup>

#### 48744 ADA, 5 PARSEL

**SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI** : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)  
**İLİ - İLÇESİ** : ANKARA - ETİMESGUT  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : ERLER  
**KÖYÜ** : -  
**SOKAĞI** : -  
**MEVKİİ** : -  
**PAFTA NO** : -  
**ADA NO** : 48744  
**PARSEL NO** : 5  
**NİTELİĞİ** : ARSA  
**ALANI** : 2399,00 m<sup>2</sup>  
**YEVİMİYE NO** : 32657  
**CİLT NO** : 25  
**SAHİFE NO** : 2418  
**TAPU TARİHİ** : 18.10.2011

### 3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan 02.12.2015 tarih saat 11.39 itibariyle alınan takbis belgesine göre 48750 ada, 1 parsel nolu taşınmaz üzerinde;

**İrtifak:** 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

**İrtifak:** 31.12.1985 tarih ve 6049 yevmiye ile Haritasında gösterildiği üzere TEK genel müdürlüğünce brş Ankara 11. Ak. Balgat enerji nakil hattı geçirilmek üzere daimi irtifak hakkı

**Beyan:**18.09.1986 tarih ve 3812 yevmiye ile Öner Caner irtifak hakkı tesisinin muafakat etmiştir beyan kaydı.

**İrtifak:** 23.01.1992 tarih 270 yevmiye ile TEK genel müdürlüğü lehine 2337 m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı

**İrtifak:** 18.02.1993 tarih 783 yevmiye ile TEK genel müdürlüğü lehine 426 m2 lik sahada daimi irtifak hakkı

**İrtifak::**09.09.1999 tarih 3961 yevmiye ile TEAŞ genel müdürlüğü lehine 8750 m2 lik sahada irtifak hakkı

**Beyan:** Selfet Koç 09.09.1999 tarih ve 3961 yevmiyeli irtifak hakkına muvafakat etmiştir beyan kaydı.

**Beyan:** Selfet Koç 09.09.1999 tarih ve 3963 yevmiyeli irtifak hakkına muvafakat etmiştir beyan kaydı.

**Beyan:** 09.09.1999 tarih 3963 yevmiye ile TEAŞ genel müdürlüğü lehine 4669 m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı

**Beyan:**09.09.1999 tarih ve 3963 yevmiye ile Nebahat Koç irtifak hakkına muvafakat etmiştir beyan kaydı.

**Beyan:**19.04.2000 tarih ve 2236 yevmiye ile Selahattin Koç Hacı Mehmet Koç, irtifak hakkı muvafakat etmiştir beyan kaydı.

**Beyan:** 19.04.2000 tarih ve 2236 yevmiye ile Selahattin Koç Hacı Mehmet Koç, irtifak hakkına muvafakat etmişlerdir beyan kaydı.

**Beyan:** 27.06.2000 tarih ve 3737 yevmiye ile sayılı kanunun 72. Md. Göre kamu tüzel kişiliğine sahip Başkent Üniversitesine amacı dışında kullanılmaması ve başka kişi ve kuruluşlara satılmaması kaydıyla Ankara Vilayeti tarafından Başkent Üniversitesine satılmıştır.

**Beyan:** 06.02.2001 tarih ve 558 yevmiye ile Akiye Koç irtifak hakkı muvafakat etmiştir beyan kaydı.

**Beyan:** 20.07.2001 tarih ve 3649 yevmiye ile Yaşar Saka, Hasan Coşkunoglu, irtifak hakkına muvafakat etmiştir beyan kaydı.

**Beyan:** 07.10.2002 tarih ve 6815 yevmiye ile Sıdika Taşkoparan, Niyazi Koç, Sebiha Öztürk, Sebahat Sezgek irtifak hakkına muvafakat etmiştir beyan kaydı.

**Beyan:** 30.12.2002 tarih ve 8615 yevmiye ile Sebiha Öztürk, Sıdika Taşkoparan, Niyazi Koç, Atiye Koç, Sebahat Sezgek irtifak hakkına muvafakat etmiştir beyan kaydı.

**Şerh:** İ.TED. 12.07.2001 tarih ve 3476 yevmiye ile Ankara 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 10/07/2001 tarih ve 2001/455 sayı ile Anakadın Başa Hacı Mehmet Koç hissesi şerh kaydı.

**Şerh** İ.TED. 12.07.2001 tarih ve 3476 yevmiye ile Ankara 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 10/07/2001 tarih ve 2001/455 sayı ile Anakadın Başa Hacı Mehmet Koç hissesi şerh kaydı.

**Şerh** 12.11.2015 tarih ve 45315 yevmiye ile Belediye Kanununa göre kısıtlıdır. (Bütün maliklerin üzerinde bu şerh kaydı mevcuttur.

**Şerh:** 04.03.2013 tarih ve 7821 yevmiye ile 'Kamulaştırma' şerh kaydı mevcuttur.

Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğünden 02.12.2015 tarihinde saat 14:25 te değerlendirme konusu 48744 ada, 5 parsel numaralı taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat kaydının bulunmadığı bilgi alınmıştır.



### **3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler**

- Tapu Senedi Fotokopileri
- İmar Durum Belgeleri

### **3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)**

Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı" olarak ayrıldığı ve ilgili kuruluş tarafından Kamulaştırılacağı hükmü bulunduğu bildirilmiştir.

-04.03.2013 tarih ve 7821 yevmiye ile 'Kamulaştırma' şerh kaydı konulmuştur.

- 1 parsel no.lu taşınmazın 18.10.2011 tarihinde yapılan imar uygulaması nedeni ile 48113 olan ada numarasının 48750 olarak değiştiği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların imar durumları ve tapuya tescil işlemine esas değişiklikler raporun 3-8 başlığı altında İmar Durumu açıklamaları kısmında detaylı olarak sunulmuştur.

### **3-7 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu**

Taşınmazlar "Arsa" vasıflı olup, değerlemede taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumları uyumludur.

### **3-8 Gayrimenkullerin Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler**

#### İmar durumu

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eler Mahallesi'nde konumlu 48744 ada 5 no'lu ve 48750 ada 1 no'lu parseller, hâlihazır imar durumlarına göre Vakıf GYO A.Ş. portföyüne dâhil edilmemiştir. 12.04.2000 tarihinde Vakıf GYO A.Ş. portföyüne dâhil edilmiş olan 41945 ada 1 no'lu ve 41946 ada 2 no'lu parsellerin bulunduğu bölgede yapılan İmar Düzenlemesi sonrası ortaya çıkan KOP parselleridir. Bugüne kadar olan süreçte 41945 ada 1 no'lu ve 41946 ada 2 no'lu parsellerinin bulunduğu bölgede, resmi kurumlarca hazırlanan İmar Planlarının araziye uygulanması sonucu, tapuya tescil işlemine esas değişiklikler aşağıda sıralanmıştır.

- 17.12.2004 tarihinde Etimesgut Belediyesi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Etimesgut Eler Mahallesi Revizyon İmar Planı ve 14.01.2005 tarihinde yapılan zai işlemi ile parsellerin imar durumları ve tapu sicil bilgileri aşağıda belirtildiği şekilde değişmiştir;



İli	İlçesi	Mahallesi / Köyü	Ada No	Parsel No	Fonksiyon	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsal	H <sub>maks</sub> (m)
Ankara	E: Yenimahalle	E: Çayyolu	41945	1	E: Kentsel Servis Alanı	16.527	0,60	12,50
	Y: Etimesgut	Y: Erler			Y: Vakıflar Bankası Sosyal Tesisleri			
	E: Yenimahalle	E: Çayyolu	41946	2	E: Kentsel Servis Alanı	16.884	0,60	21,50
	Y: Etimesgut	Y: Erler			Y: Vakıflar Bankası Sosyal Tesisleri			

(E: Eski / Y: Yeni)

- 04.08.2006 tarihinde Etimesgut Belediyesi tarafından yapılan uygulama imar planı değişikliği sonucu parsellerin tapu kayıt bilgileri 09.08.2007 tarihinde aşağıda belirtildiği şekilde değişmiştir;

İli	İlçesi	Mahallesi / Köyü	Ada No	Parsel No	Fonksiyon	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsal	H <sub>maks</sub> (m)
Ankara	Etimesgut	Erler	48107	5	E: Vakıflar Bankası Sosyal Tesisleri Y: Enerji Nakil Hattı Bölgesi	2.399	KOP Parseli	----
			48113	1	E: Vakıflar Bankası Sosyal Tesisleri Y: Enerji Nakil Hattı Bölgesi	2.111/19.020		
			48121	2	E: Vakıflar Bankası Sosyal Tesisleri	18.228	1,50	Serbest

(E: Eski / Y: Yeni)

- 01.06.2011 tarihinde 48121 ada, 2 parsel numaralı konut imarlı arsa TOKİ'ye satılmıştır.
- 2007 yılında imar planının iptali için açılan davanın 2011 yılı başında sonuçlanması neticesinde, 18.10.2011 tarihinde parsellerin tapu kayıt bilgileri aşağıda belirtildiği şekilde değişmiştir;

İli	İlçesi	Mahallesi / Köyü	Ada No	Parsel No	Fonksiyon	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsal
Ankara	Etimesgut	Erler	E: 48107	5	Enerji Nakil Hattı Bölgesi	2.399	KOP Parseli
			Y: 48744				
			E: 48113	1		E: 2.111/19.020	KOP Parseli
			Y: 48750			Y: 2.111/19.023	

(E: Eski / Y: Yeni)

#### Mimari Proje, Yapı Ruhsatı

İlgili belediyede yapılan araştırmalarda taşınmazlara ait herhangi bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatına rastlanmamıştır.

#### Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazlara ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

#### Yapı Denetim

Değerleme konusu parseller 'Arsa' vasıflı olup yapı denetime tabi değildir.

### 3-9 Taşınmazın Tanıtılması

#### 3-9-1 Ulaşım Özellikleri



**Koordinatları: 39.882833 K – 32.658251**

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, 48750 ada, 1 Parsel üzerinde kayıtlı "Arsa" vasfındaki taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım için; Ankara Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Devlet Yolu) üzerinden güney doğu istikamette gidilirken sağ tarafta yer alan Başkent Üniversitesi yoluna yetişmeden 250 m kala yolun sağında 48750 ada, 1 parselde konumlu arsaya varılır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanmaktadır.

- Ankara Valiliği'ne 19,5 km.
- Etimesgut Belediyesi'ne 6 km.
- AŞTİ Otobüs Terminali'ne 155 km. mesafededir.



**Koordinatları: 39.881411 K – 32.652946176618**

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, 48744 ada, 5 Parsel üzerinde kayıtlı "Arsa" vasfında taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım için; Ankara Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Devlet Yolu) üzerinden güney doğu istikamette gidilirken sağ tarafta yer alan Bulvar üzerinde Başkent Üniversitesine dönen yoldan, 270 m ilerden, sağa 2363. Caddeye dönülür ve yaklaşık 250 m. İlerde 2375. Caddesine yetişmeden sağ tarafta 48744 ada, 5 parselde konumlu olan arsaya yetişilir. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanmaktadır.

- Ankara Valiliği'ne 20 km.
- Etimesgut Belediyesi'ne 6,2 km.
- AŞTİ Otobüs Terminali'ne 14,5 km. mesafededir.

### **3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri**

Değerleme konusu 48750 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz düz bir topografyaya sahip olup, geometrik olarak dörtgen bir geometrik yapıdadır. Parsel Eskişehir ile Üniversite Cadde'sine cepheli olup, cephe uzunlukları yaklaşık 90 m ve 92 metre uzunluğundadır.

Değerleme konusu 48744 ada, 5 parsel numaralı taşınmaz eğimli bir topografyaya sahip olup, geometrik olarak dörtgen bir geometrik yapıdadır. Parsel 2363. Cadde ile 2375. Cadde'ye cepheli olup, cephe uzunlukları yaklaşık 48 m ve 50 metre uzunluğundadır. Parsel üzerinden elektrik hattı geçmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede; Etimesgut parkı, Başkent Üniversitesi, Mesa Plaza AVM, çok katlı site şeklinde ve 2 katlı villalar ve Dumlupınar Bulvarı üzerinde iş merkezleri yer almaktadır.

## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

### 4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

#### - M<sup>2</sup> Gayrimenkul –0 533 640 61 11

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgeye hâkim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede konu parsellerin değerinin hâlihazırdaki şartları ile 400-550,-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği, ancak satılmasının çok zor olduğunu, çevresindeki arsaların m<sup>2</sup> emsaline göre: E:0.40 için, 600- 700 TL, E: 1.50 için 1700-2250 TL, E: 2 için 2500 -3000 TL arasında değiştiği beyan edilmektedir. Konu taşınmaza yakın konumda E: 0.40 konut imarlı 250 m<sup>2</sup> lik arsanın 165.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	1 m <sup>2</sup>	660-TL/m <sup>2</sup>
----------------	------------------	-----------------------

#### - Çatkaya Emlak – Satılık-Beyan- 0 533 698 06 61

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgeye hâkim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede konu parsellerin çevresindeki konut imarlı arsaların E:0.40 için, 600- 700 TL/m<sup>2</sup>, E: 0.80 için 1000 -1600 TL/m<sup>2</sup>, E: 1.50 için 1700-2300 TL/m<sup>2</sup>, E: 2 için 2500 -3000 TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği beyan edilmiştir. Konu taşınmaza yakın konumda E: 0.40 konut imarlı 230 m<sup>2</sup> lik arsanın 160.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	1 m <sup>2</sup>	696-TL/m <sup>2</sup>
----------------	------------------	-----------------------

#### - Z.E.N.Gayrimenkul Satılık- 0 542 635 06 20

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın E: 0.40 konut imarlı 230 m<sup>2</sup> lik arsanın 162.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	1 m <sup>2</sup>	704-TL/m <sup>2</sup>
----------------	------------------	-----------------------

#### - İzçiler Gayrimenkul – Satılık-Beyan- 0312 234 22 00

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu yakın konumda E: 1 yapılaşma koşullarına haiz 9475 m<sup>2</sup> alanlı konut imarlı arsanın 14.350.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	1 m <sup>2</sup>	1.515-TL
----------------	------------------	----------

#### -Güneyce Gayrimenkul – Satılık- 0 (312) 215 68 69

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza yakın konumda E: 3 yapılaşma koşullarına haiz 22.500 m<sup>2</sup> alanlı konut + ticaret imarlı arsanın 85.000.000,-TL bedelle satılık olduğu pazarlı payının bulunduğunu beyan etmiştir.

<b>SATILIK</b>	1 m <sup>2</sup>	3.777-TL
----------------	------------------	----------

#### - Etimesgut Belediyesi – 0 312 224 32 32

Değerlemeye konu taşınmazın Etimesgut Belediyesi yetkilileri tarafın şifahen alınan rayiç değerleri; söz konusu 48750 Ada 1 Parsel için toplam ((2111/19023 m<sup>2</sup>)=2.111 m<sup>2</sup>) 745.267 TL, 48744 Ada 5 Parsel için toplam (2399 m<sup>2</sup>) 509.945 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan konut ve konut + ticaret lejantlı satışa sunulmuş arsalar elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden beyanlar alınmıştır. Konu taşınmazların imar lejantı ve kamulaştırma kapsamında olması sebebiyle belediye rayiç değer dikkate alınmış ve bu değer üzerinden indirgeme yapılarak kıymet takdiri yapılmıştır.

## **BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

### **5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler**

#### **Olumlu Etkenler:**

- 48750 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın ana artere cepheli olması,
- Taşınmazın gelişmekte olan bölgede yer alması,
- Altyapı hizmetlerinden faydalanması.

#### **Olumsuz etken:**

- Uygulama imar planı kapsamında Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı olarak ayrılması
- İlgili kuruluş tarafından kamulaştırılacağı hükmü bulunması
- Yapılaşma izni bulunmaması
- 48750 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın hisseli olması

### **5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazların enerji nakil hattında bulunmaları sebebi ile ağaçlandırılacak alan olarak ayrılmıştır. Yapılaşması mümkün değildir. En iyi en verimli kullanımının "Yeşillendirilecek Alan" olacağı düşünülmektedir.

### **5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

#### **5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

#### **5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

#### **5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek



gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

### **5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi**

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

### **5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi**

Bu değerlendirme çalışmasında, parselin enerji nakil hattında kalması ve yapılaşma izninin bulunmaması sebebi ile yaklaşımlardan hiçbirisi kullanılmamış olup rayiç bedel dikkate alınmıştır.

#### **5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi**

Bu değerlendirme çalışmasında, parselin enerji nakil hattında kalması ve yapılaşma izninin bulunmaması sebebi ile yaklaşımlardan hiçbirisi kullanılmamış olup rayiç bedel dikkate alınmıştır.

#### **5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi**

Değerlemeye konu mülk arsa vasfında olduğundan dolayı herhangi bir nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

### **5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi**

Konu parsel arsa vasfından maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

### **5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi**

Bu değerlendirme çalışmasında, parselin enerji nakil hattında kalması ve yapılaşma izninin bulunmaması sebebi ile yaklaşımlardan hiçbirisi kullanılmamış olup rayiç bedel dikkate alınmıştır.

### **5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkulün kamulaştırılacağı bilgisi alınmıştır.

### **5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar**

Bu değerlendirme çalışmasında, parselin enerji nakil hattında kalması ve yapılaşma izninin bulunmaması sebebi ile yaklaşım kullanılmamıştır.

### **5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır. Hisseli olan 48750 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın hisse bazında değer analizi Sonuç kısmında sunulmuştur.

### **5-3-2-8 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Hâsılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## **BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Değerleme konusu 48750 ada, 1 parsel nolu taşınmaz arsa vasfında olup, "Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı olarak ayrıldığı ve ilgili kuruluş tarafından Kamulaştırılacağı hükmü bulunduğu" ve yapılaşma izni olmadığı belirlenmiştir. Birden çok şerh ve beyanın bulunması, belediye tarafından satışı kısıtlıdır beyanın bulunması sebebi ile herhangi bir değerlendirme metodu uygulanmamıştır. Etimesgut Belediyesi tarafından tespit edilen rayiç değeri dikkate alınmış ve rayiç değer üzerinden indirgeme yapılarak kıymet takdir edilmiştir.

KDV Hariç Arsa Değeri:  $2111 \text{ m}^2 \times 353.04 \text{ TL/m}^2 \times (1-0.40) = 447.160 \text{ TL}$

Değerleme konusu 48744 ada, 5 parsel nolu taşınmaz arsa vasfında olup, "Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı olarak ayrıldığı ve ilgili kuruluş tarafından Kamulaştırılacağı hükmü bulunduğu" ve yapılaşma izni olmadığı için herhangi bir değerlendirme metodu uygulanmamıştır. Etimesgut Belediyesi tarafından tespit edilen rayiç değeri dikkate alınmış ve rayiç değer üzerinden indirgeme yapılarak kıymet takdir edilmiştir.

KDV Hariç Arsa Değeri:  $2399 \text{ m}^2 \times 212.56 \text{ TL/m}^2 \times (1-0.40) = 305.958 \text{ TL}$

### **6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

### **6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan taşınmazın yasal durumu ile mahal durumunun uyumlu olduğu belirlenmiştir.

**6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Belediyeden alınan bilgilere göre taşınmazların Enerji Nakil Hatları altında kalması nedeniyle yapılaşma izni olmadığı, yeni imar planında da bu durumun belirsiz olduğu görülmüştür. Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi'nde konumlu 48744 ada 5 no'lu ve 48750 ada 1 no'lu parseller, hâlihazır imar durumlarına göre Vakıf GYO A.Ş. portföyüne dâhil edilmemiştir. 12.04.2000 tarihinde Vakıf GYO A.Ş. portföyüne dâhil edilmiş olan 41945 ada 1 no'lu ve 41946 ada 2 no'lu parsellerin bulunduğu bölgede yapılan İmar Düzenlemesi sonrası ortaya çıkan KOP parselleridir. Bugüne kadar olan süreçte 41945 ada 1 no'lu ve 41946 ada 2 no'lu parsellerinin bulunduğu bölgede, resmi kurumlarca hazırlanan İmar Planlarının araziye uygulanması sonucu, tapuya tescil işlemine esas değişiklikler raporun 3.8. Maddesinde detaylı belirtilmiştir. III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği portföy sınırlamaları 24. Madde c bendine göre değerlendirme yapılmış olup; portföyde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmiş olmasına rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan konu arsaların yatırım ortaklığı aktif toplamına oranının %20'yi aşmadığı belirlenmiştir. Taşınmazların bulunduğu bölgede Enerji Nakil Hatlarının yer altına alınması ve yapılacak yeni imar düzenlemesiyle proje geliştirme faaliyetine başlanabileceği düşüncesiyle portföyde tutuldukları bilgisi alınmış, mevcut piyasa koşullarında taşınmazların satış imkanı bulunduğu kanaatine varılmıştır. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

**BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 48750 ada, 1 parsel ve 48744 ada, 5 parselde 'Arsa' vasfıyla kayıtlı taşınmazların niteliği, kullanım amacı, konumu, imar durumu, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak rayiç değer dikkate alınmış ve taşınmazın hisseli olması sebebiyle rayiç değer üzerinden indirgeme yapılarak kıymet takdir edilmiştir.

**48750 ADA 1 PARSEL**

**KDV Hariç Satış Değerinin;**

**447.160,-TL (DÖRTYÜZKIRKYEDİBİNYÜZALTMİŞTÜRKLİRASI)**

**KDV Dâhil Piyasa Değerinin;**

**527.649,-TL (BEŞYÜZYİRMİYEDİBİNALTIYÜZKIRKDOKUZTÜRKLİRASI)**

**48744 ADA 5 PARSEL**

**KDV Hariç Satış Değerinin;**

**305.958.-TL (ÜÇYÜZBEŞBİNDOKUZYÜZELLİSEKİZTÜRKLİRASI)**

**KDV Dâhil Piyasa Değerinin;**

**361.030,-TL (ÜÇYÜZALTMİŞBİRİNÖZTÜRKLİRASI)**

**TOPLAM**

**KDV Hariç Satış Değerinin;**

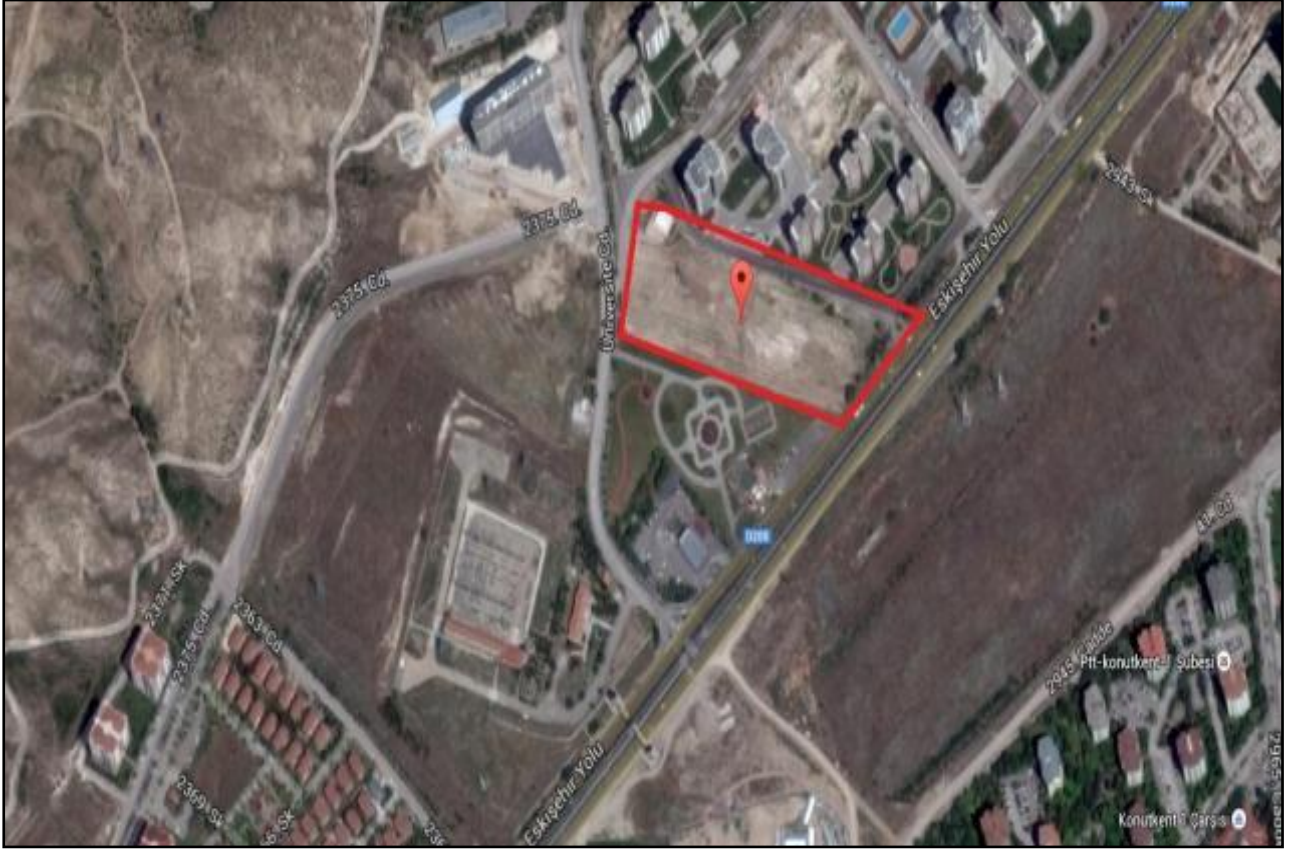
**753.118,-TL (YEDİYÜZELLİÜÇBİNYÜZONSEKİZTÜRKLİRASI)**

**KDV Dâhil Piyasa Değerinin;**

**888.679,-TL (SEKİZYÜZSEKSENSEKİZBİNALTIYÜZYETMİŞDOKUZTÜRKLİRASI)**







## 8-2 Fotoğraflar

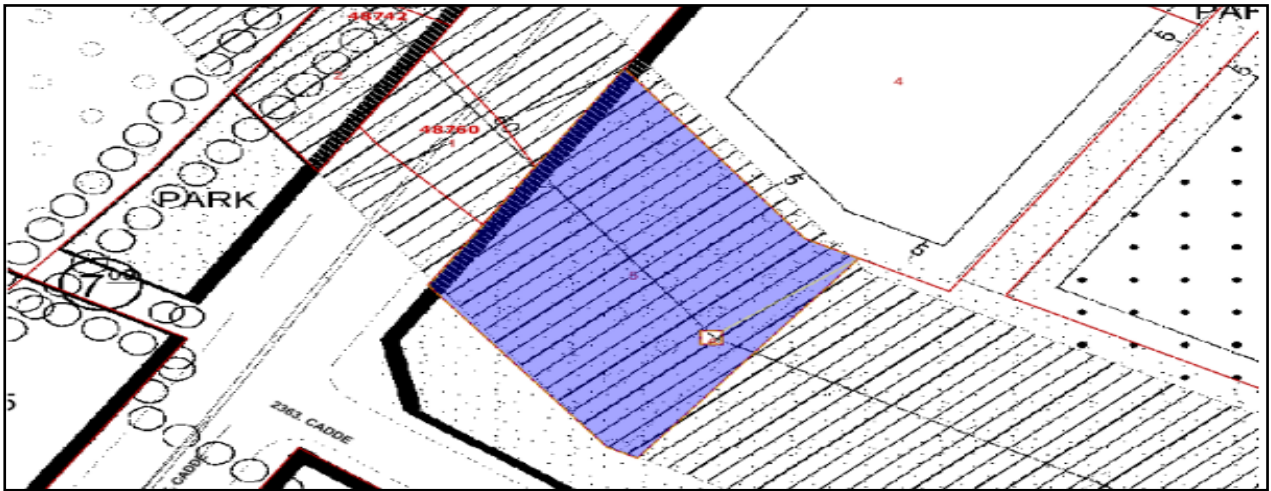






**8-3 BELGELER**





T.C.  
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü

SAYI : 49026196/38763-38731 3281-19605  
KONU: 48750/1, 48744/5 parseller.

01 Aralık 2014

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı No.62  
Ümraniye/İSTANBUL

İLGİ: 14.11.2014 tarih ve 2014/749 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda imarın 48750 ada 1 ve 48744 ada 5 sayılı parsellerin imar durumunun bildirilmesi 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 yazınız ekinde gönderilmektedir.

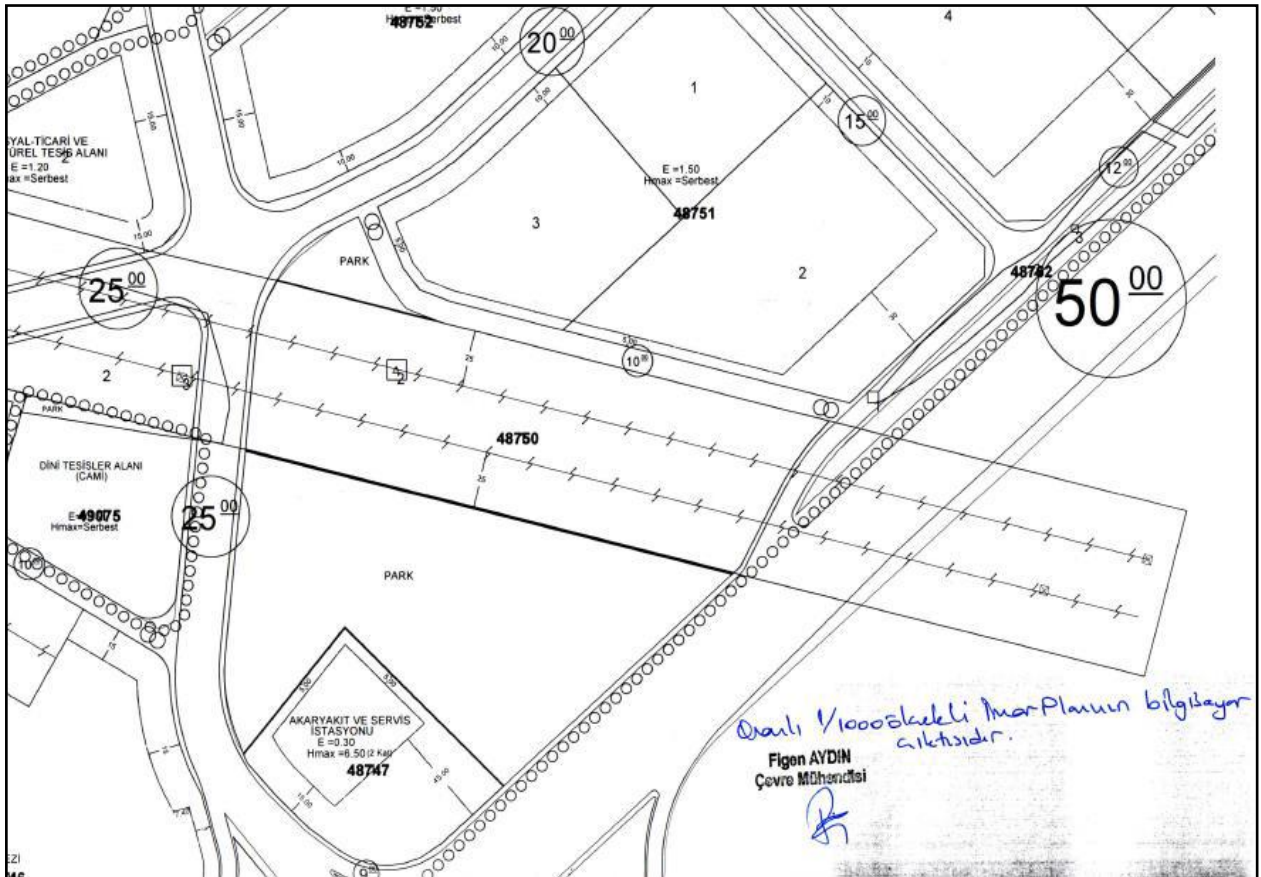
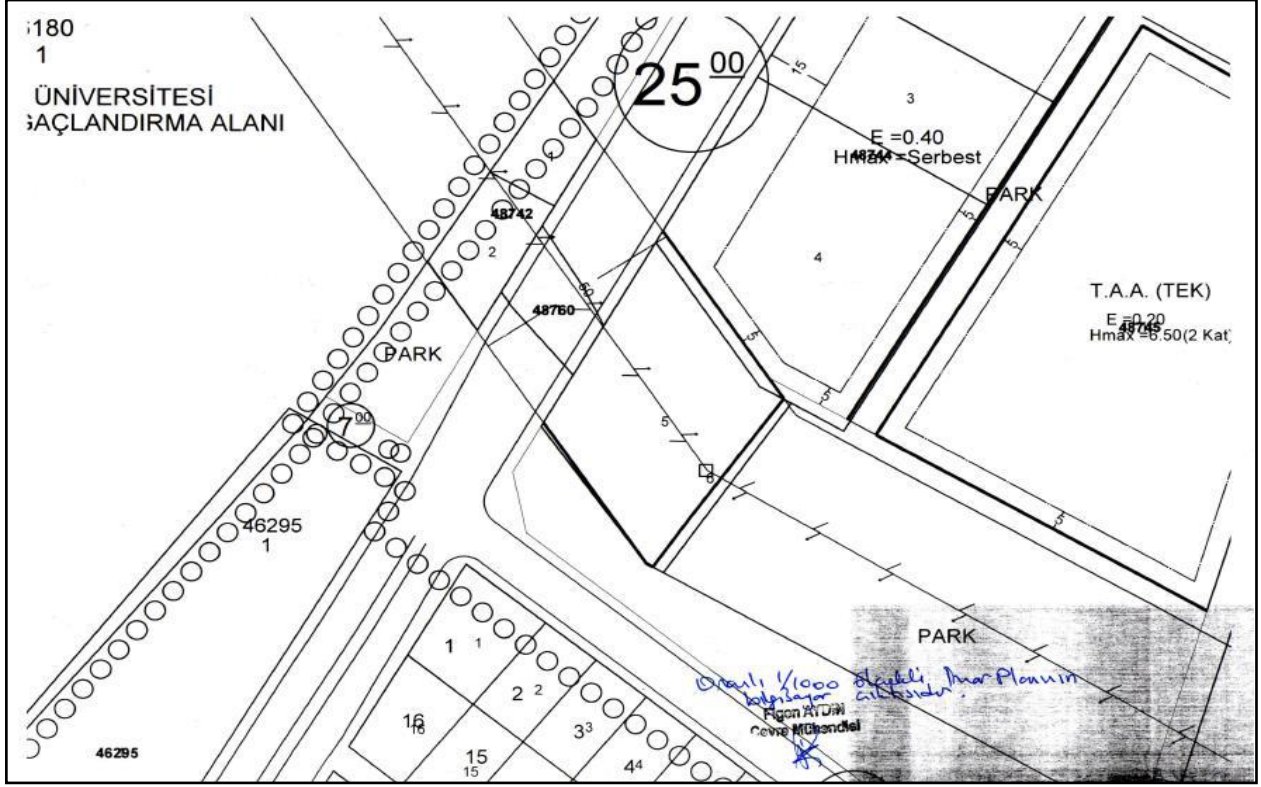
Bilgilerinize rica ederim.

Fikret KARADAVUT  
Başkan a.  
Başkan Yardımcısı

EK: Kısmi plan fot.(2 adet)

ASLI GIBİDİR

ASLI GIBİDİR





Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	02.12.2015 11:37:44	2015-75911	20151202-1555-F00565	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil		
Zemin No	54405494	Cilt / Sayfa No	25 / 2428	
İl / İlçe	ANKARA / ETİMESGUT	Ada / Parsel	48750 / 1	
Kurum Adı	Etimesgut	Yüzölçüm	19023,00000	
Mahalle / Köy Adı	ERLER Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M-HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 9544 M2 SAHA ÜZERİNDE AK.GÖLBAŞI ANK.11 ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLDİĞİNDEN TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜD. LEHİNE DAIMİ İRT. HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	- 0	
İrtifak	M-HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE BRŞ ANKARA 11. AK. BALGAT ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLMEK ÜZERE DAIMİ İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	31.12.1985 - 8049	
Beyan	ÖNER CANER İRTİFAK HAKKI TESİSİNİNİ MUAFAKAT ETMİŞTİR.18/09/1986 TARİH YEV:3842		18.09.1986 - 3812	
İrtifak	M-TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 2337 M <sup>2</sup> LİK KISIMDA DAIMİ İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	23.01.1992 - 270	
İrtifak	T.E.K. GENEL MD. LEHİNE 429 M2 LİK SAHADA DAIMİ İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	18.02.1993 - 783	
Beyan	SELFET KOÇ 09/09/1999 TARİH VE 3961 YEVMİYELİ İRTIFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞTİR.09/09/1999 TARİH YEV:3961		09.09.1999 - 3961	
Beyan	SELFET KOÇ 09/09/1999 TA. VE 3963 YEVMİYELİ İRTIFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞTİR.09/09/1999 YEV:3963		09.09.1999 - 3963	
Beyan	NEBAHAT KOÇ İRTIFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞTİR.09/09/1999 TARİH YEV:3964		09.09.1999 - 3964	
İrtifak	M-TEAŞ GEN. MÜD. LEHİNE 8750 M2 LİK SAHADA İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ÜRETİM A.Ş. (TEAŞ)	09.09.1999 - 3961	
İrtifak	M-TEAŞ GEN. MD. LEHİNE 4899 M2 LİK KISIMDA DAIMİ İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ÜRETİM A.Ş. (TEAŞ)	09.09.1999 - 3963	
Beyan	SELAHATTIN KOÇ, HACI MEHMET KOÇ İRTIFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞLERDİR.19/04/2000 YEV:2236		19.04.2000 - 2236	
Beyan	SELAHATTIN KOÇ HACI MEHMET KOÇ, İRTIFAK HAKKI MUVAFAKAT ETMİŞTİR.19/04/2000 TARİH YEV:2236		19.04.2000 - 2236	
Beyan	SAYILI KANUNUN 72.MD GÖRE KAMU TÜZEL KİŞİLİĞİNE SAHİP BAŞKENT ÜNİVERSİTESİNE AMACI DIŞINDA KULLANILMAMASI VE BAŞKA KİŞİ VE KURULUŞLARA SATILMAMASI KAYDIYLA ANKARA VİLAYETİ TARAFINDAN BAŞKENT ÜNİVERSİTESİNE SATILMIŞTIR.27/06/2000 TARİH YEV:3737		27.06.2000 - 3737	

Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2015 / 11:39

1

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
ANAKADIN BAŞA	190000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İ.TED.12/07/2001 TARİH YEV:3478 ANKARA 12 ASLI HUK.MAH. 10/07/2001 TARİH VE 2001/455 SAYILI İLE ANAKADIN BAŞA HACI MEHMET KOÇ HİSSESİ		12.07.2001 - 3478
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		12.11.2015 - 45315
HACI MEHMET KOÇ	332000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İ.TED.12/07/2001 TARİH YEV:3478 ANKARA 12 ASLI HUK.MAH. 10/07/2001 TARİH VE 2001/455 SAYILI İLE ANAKADIN BAŞA HACI MEHMET KOÇ HİSSESİ		12.07.2001 - 3478
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		12.11.2015 - 45315
MURAT BALKAN	775000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		12.11.2015 - 45315
NEBAHAT KOÇ	189000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		12.11.2015 - 45315
NİYAZI KOÇ	142000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		12.11.2015 - 45315
NİYAZI KOÇ	110000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		12.11.2015 - 45315
RİFAT VARDAR	778000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye

Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2015 / 11:39

2

Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		12.11.2015 - 45315
SEBAHAT SEZÖGEK	73000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657	
Ş/B/İ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		12.11.2015 - 45315
SEBAHAT SEZÖGEK	143000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657	
Ş/B/İ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		12.11.2015 - 45315
SEBİHA ÖZTÜRK	142000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657	
Ş/B/İ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		12.11.2015 - 45315
SEBİHA ÖZTÜRK	73000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657	
Ş/B/İ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		12.11.2015 - 45315
SIDIKA TAŞKOPARAN	142000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657	
SIDIKA TAŞKOPARAN	73000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657	
BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ	603000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657	
Ş/B/İ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		12.11.2015 - 45315
MVM TURİZM VE TİCARET LTD. ŞTİ.	3579000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657	
Ş/B/İ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		12.11.2015 - 45315
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2111000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657	
Ş/B/İ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		12.11.2015 - 45315
PETROL TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	30000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657	
Ş/B/İ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		12.11.2015 - 45315
HASAN KARTAL	47000 / 19023000	Satış - 18.12.2012 - 35830	
Ş/B/İ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.		12.11.2015 - 45315
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ (TEİAŞ)	9493000 / 19023000	Kamulaştırma - 4.3.2013 - 7821	
Ş/B/İ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye

Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2015 / 11:39


3

Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	12.11.2015 - 45315
------	--	--------------------

İli	ANKARA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
İlçesi	ETİMESGUT						
Mahallesi	ERLER						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			48750	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					19.023,00 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sistem No : 54465494					
	Edinme Sebebi	ERLER Mah. 48113 Ada 1 Parsel taşınmazının İmar (TSM) işleminden.					
Sahibi	Matikler arka sayfadadır...						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		52657	25	2428		18/10/2011	Cilt No.
Sahife No.		 Somer Kızıldağ Etimesgut Yetkili Müdür Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih		<small>NOT - Mülkiyetin gayri ayni haklar ile birlikte için tapu kağıdına müracaat esastır.                  - Tefikçe Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirimcektir.</small>				Tarih	

Malik	Hisse Pay/Payda	Elbirliği No
PETROL TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	50/ 19023	
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş	2111/ 19023	
MURAT BALKAN : NURİ Oğlu	775/ 19023	
RIFAT VARDAR : MAHİMUT EKREM Oğlu	776/ 19023	
BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ	603/ 19023	
SİDİKA TAŞKOPARAN : SÜLEYMAN Kızı	73/ 19023	
NIYAZI KOÇ : SÜLEYMAN Oğlu	142/ 19023	
SEBİHA ÖZTÜRK : SÜLEYMAN Kızı	73/ 19023	
SEBAHAT SEZGEC : SÜLEYMAN Kızı	73/ 19023	
ILHAN 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	
NIYAZI 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	

  
 Alınış K.B.Ü.P.-1  
 Etmesgat Yetkili Müşteri Yardımcısı

ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf			
İli	ETİMESGÜT						
İlçesi							
Mahtallesi							
Köyü	ERLER						
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00			48744	5	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
						1.399.00702	
ARSA							
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Planlıdır					
	Sınırı	Zemin Sistem No : 54465457					
	Edinme Sebebi	ERLER Mah. 48107 Ada 5 Parsel taşınmazının İmar (İSM) işleminden					
	Sahibi	VAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No	Sahile No	Sıra No	Tarihi	Gittisi	
	32657	25	2418		18/10/2011		Cilt No.
Cilt No.							Sahile No.
Sahile No.							Sıra No
Sıra No.							Tarih
Tarih							

Şahin KIRDI  
 Etimesgut Yetkili Müdür Yardımcısı  
  


NOT : Mülkiyet gayrimenkulün devri için bu belgeye mükerrer yeminname ile  
 Satıcı Karşılıklı olarak imzaları yapılarak ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne  
 alınacaktır.

### 8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	MEHMET YAŞAR	
T.C. KİMLİK NUMARASI	31258675344	
ÖĞRENİM DURUMU	ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ – MÜHENDİSLİK YÜKSEKOKULU (EYLÜL 1977)	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANS NO: 402492	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2013 - ...)
2	ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2008-2013)
3	KÖY HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TARIM BAKANLIĞI	MÜHENDİS- ŞUBE MÜDÜRÜ-İL MÜDÜRÜ (1978-2008)



### 8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	AHMET KUTSAL	
T.C. KİMLİK NUMARASI	22454343748	
ÖĞRENİM DURUMU	SELÇUK ÜNİ. - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	İNŞAAT MÜHENDİSİ - YÖNETİM KURULU ÜYESİ - GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (SPK LİSANS NO: 403010)	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	İNŞAAT MÜHENDİSİ - YÖNETİM KURULU ÜYESİ - GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2012-...)
2	GYS GAYR. DEĞ. A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMAN YARD. (2009-2011)
3	OKKAN İNŞAAT	ŞANTİYE ŞEFİ (2009)
ÜYE OLUNAN MESLEKİ KURULUŞLAR		TÜRKİYE MİMARLAR VE MÜHENDİSLER ODASI BAŞKANLIĞI - KONYA İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI - TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulugu

Tarih : 27.08.2014

No : 403010

## 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

### Ahmet KUTSAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

**8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	<b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b>	
T.C. KİMLİK NUMARASI	28844519854	
ÖĞRENİM DURUMU	YÜKSEK LİSANS	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	YÖNETİM KURULU BAŞKANI VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANI 2010-... SPK LİSANS NO: 400814
2	ORTADOĞU EKSPERTİZLİK VE TAŞINMAZ DEĞERLEME LTD. ŞTİ.	LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI 2008-2009 SPK LİSANS NO: 400814
3	VAKIFBANK	VAKIFBANK MÜFETTİŞİ VE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ 1990-2008
4	VAKIFBANK	ANKARADA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI VE TANITIM HİZMETLERİ 1985-1990

<b>TSPAKB</b> TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 08.10.2008	No : 400814
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
<b>Burhanettin TANDOĞAN</b>	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Mehmet ÖZTANGUT BAŞKAN



**8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi**



T.C.  
RASRAKANI LİK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303  
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında, anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

**8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi**

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Anıtköy Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA  
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47  
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
**Özgür DALGIÇ**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü**

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p>ÜNVANI : <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b></p> <p>ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya</p> <p>YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214</p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A.BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p>	
	<p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN</b> <b>(YÖNETİM KURULU BAŞKANI ) BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p> <p>İMZA İMZA İMZA</p> 	
	<p>Bu Onaylama İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın <b>0010670214</b> vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği <b>Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden</b> verilmiş <b>23/03/2004</b> tarih, <b>599</b> kayıt, <b>109</b> seri ve <b>255099</b> numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre <b>Karaman</b> ili, <b>Ermeneek</b> ilçesi, <b>Orta</b> mahallesi/köyü, <b>11</b> cilt, <b>23</b> aile sıra, <b>18</b> sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı <b>Tahsin</b> , ana adı <b>Sallise</b> , doğum tarihi <b>8/6/1960</b> , doğum yeri <b>Ermeneek</b> olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, <b>okuryazar olduğunu</b> bildiren <b>28844519854</b> T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. <b>Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</b></p>	
	<p><small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil alınan ve Konya 9.Noterliğince anaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup orijinali dosyasında saklıdır.</small></p>	
		<p><b>KONYA 9. NOTERİ</b> <b>ALİ CAN</b></p> <p>Yerine İmzaya Yetkili Başkatipli <b>Abdullahman LOSUN</b></p> 
<p>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli maktubuz karşılığı tahsil edilmiştir. TAŞI A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p>		