



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA/ETİMESGUT

(48744 Ada - 5 Parsel ve 48750 Ada 1 Parselde
Kayıtlı 2 Adet Arsa)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-VAKIFGYO-8

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	02.10.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	02.10.2017 - 8
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu; Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Erler Mahallesi, 48750 ada, 1 parsel ile Erlerköyü Mahallesi 48744 ada 5 parselde "ARSA" olarak kayıtlı iki taşınmazın taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir.
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	28.12.2017 / 2017-VAKIFGYO-8
SAHİBİ	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	48750 Ada 1 Parsel - (2111/19023) 48744 Ada - 5 Parsel - TAM
TAPU İNCELEMESİ	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan 23.10.2017 tarih, saat 10:22 itibariyle alınan takbis belgesine göre 48750 ada, 1 parsel no.lu taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı kayıtlar mevcut olup, raporda belirtilmiştir. 23.10.2017 tarih saat 16:19 itibariyle alınan takbis belgesine göre 48744 ada, 5 parsel no.lu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
İMAR DURUMU	Etimesgut Belediyesi İmar ve Şehircilik 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 sayı ile 'Kamulaştırma' şerh kaydı konulmuştur. Parsellerle ilgili diğer imar bilgileri raporda belirtilmiştir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazlar için imar izni verilmemektedir. İmarla ilgili bilgiler raporda belirtilmektedir.
SATIŞ DEĞERİ	48750 ADA/1 PARSEL KDV Hariç Satış Değeri : 475.000,-TL (DÖRTYÜZYETMİŞBEŞBİNTÜRKLİRASI) 48744 ADA/5 PARSEL KDV Hariç Satış Değeri : 325.000.-TL (ÜÇYÜZYİRMİBEŞBİNTÜRKLİRASI) İKİ PARSEL TOPLAM KDV Hariç Satış Değeri : 800.000,-TL (SEKİZYÜZBİNTÜRKLİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İçindekiler

UYGUNLUK BEYANI	- 4 -
BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1-1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	- 5 -
1-2 RAPOR TÜRÜ	- 5 -
1-3 RAPORU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1-4 DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1-5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ	- 5 -
1-6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	- 5 -
1-7 ŞİRKET BİLGİLERİ	- 5 -
1-8 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
1-9 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	- 6 -
BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	- 6 -
2-1 DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI	- 6 -
2-2 DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI	- 6 -
2-3 DEĞERLENDİRİLEN MÜLK HAKLARI	- 6 -
2-4 İŞİN KAPSAMI	- 6 -
BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	- 7 -
3-1 PİYASA YÖRESİ, ŞEHİR, KOMŞULUK ÇEVRESİ VE KONUM VERİLERİ	- 7 -
3-2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	- 14 -
3-3 TAŞINMAZIN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	- 22 -
3-4 TAŞINMAZLARIN TAPU TETKİKİ	- 23 -
3-5 TAŞINMAZIN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER	- 26 -
3-6 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)	- 26 -
-	
3-7 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUNUN UYGUNLUĞU	- 26 -
3-8 GAYRİMENKULLERİN YAPILANMA/İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER	- 26 -
3-9 TAŞINMAZIN TANITILMASI	- 28 -
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	- 28 -
3-9-2 Taşınmazların Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	- 30 -
BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI	- 30 -
4-1 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	- 30 -
BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	- 31 -
5-1 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU-OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER	- 31 -
5-2 EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 31 -
5-3 DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER	- 32 -
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	- 32 -
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	- 32 -
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	- 32 -
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	- 32 -
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	- 32 -
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	- 33 -
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	- 33 -
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	- 33 -
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	- 33 -
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	- 33 -
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	- 33 -



5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	- 33 -
5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	- 33 -
5-3-2-8 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	- 33 -
BÖLÜM 6- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 34 -
6.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARI VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	- 34 -
6.2 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 34 -
6-3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSIKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 34 -
6.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 34 -
6.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ŞİRKETİMİZCE YAPILMIŞ DEĞERLEME ÇALIŞMALARINI HAKKINDA BİLGİ	- 35 -
BÖLÜM 7 - SONUÇ	- 35 -
BÖLÜM 8- EKLER	- 37 -
8-1 UYDU FOTOĞRAFLARI	- 37 -
8-2 FOTOĞRAFLAR	- 38 -
8-3 BELGELER	- 45 -
8-4 RAPORU HAZIRLAYAN UZMANIN LİSANSI	- 60 -
8-5 RAPORU KONTROL EDEN UZMANIN LİSANSI	- 60 -
8-6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ LİSANSI	- 61 -
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK YETKİ BELGESİ	- 62 -
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK YETKİ BELGESİ	- 63 -
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜLERİ	- 64 -

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda 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. Raporunda 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 28.12.2017 tarihinde 2017-VAKIFGYO-8 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

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.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

21.12.2017 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 28.12.2017 tarihinde hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** 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 ve tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 21.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 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 Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL



1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Erler mahallesi, 48750 Ada, 1 Parsel ve Erlerköyü mahallesi 48744 Ada, 5 Parsel üzerinde kayıtlı "Arsa" vasfındaki ve sırası ile 2111/19023 ve Tam hissesi 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 ili, Etimesgut ilçesi, Erler ve Erlerköyü 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 Hakkında Genel Bilgiler¹

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve yüz ölçüm olarak Türkiye'nin üçüncü büyük ilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın konumlu olup, Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Ankara ili Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.



Şekil: Ankara'nın konumu

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hala tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak tarım ve hayvancılığın ağırlığı giderek azalmaktadır. Ankara'nın ekonomik etkinliği büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun yaklaşık iki katı hızında artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışmaktadır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi

¹ Ankara ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

oranı ülke ortalamasının yaklaşık iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturmaktadır. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşım sağlanabilmektedir.

İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer almakta olup, bölgede karasal iklim hakimdir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında; armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ile Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınmaktadır.

Tarihi

Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosagların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer almaktadır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.



Görsel: Ankara'nın 18. yüzyıldan kalma bir resmi

Ankara ilinin Kurtuluş Savaşı'nda merkezi bir yeri olmuştur. 27 Aralık 1919'da Ankara'ya gelen Mustafa Kemal, şehri Anadolu'daki direniş hareketinin yönetimi olan Heyet-i Temsiliye'nin merkezi olarak seçmiştir. Ankara'nın Anadolu'nun ortasında konumlu olması, demir yolu ile İstanbul'a kolay ulaşım sağlanması ve Batı Cephesine yakın olması sebebiyle - İstanbul'un

İngilizler tarafından resmen işgalinden iki gün sonra, 18 Mart 1920'de, İstanbul'da bulunan Meclis-i Mebusan kendini resmen feshedince- 23 Nisan 1920'de Büyük Millet Meclisi Ankara'da kurulmuştur.

Ankara ili, Türk-Yunan Savaşı'nın en yoğun muharebesinin gerçekleştiği yer olmuştur. 1920 yazında Yunan birlikleri, Ankara şehrini ele geçirmek amacıyla Sakarya nehri kıyılarına kadar ilerlemiştir. Ancak 23 Ağustos - 13 Eylül tarihleri arasında gerçekleşen Sakarya Meydan Muharebesi sonucunda Yunan birlikleri püskürtülmüştür. Polatlı yakınlarında meydana gelen zorlu muharebe Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olmuş, Mustafa Kemal Atatürk ünlü "Hattı müdafaa yoktur, sathı müdafaa vardır. O satih bütün vatandır" sözünü bu sırada söylemiştir. Birkaç hafta sonra Fransa ile yapılan Ankara Anlaşması ile Türk-Fransız ihtilafı sona ermiştir. Kurtuluş Savaşı sonucu toprakları üzerindeki egemenliğini kanıtlayan Türkiye, 1922 Lozan Barış Konferansı ve 1923 Lozan Antlaşması ile uluslararası toplulukta millî sınırlarını tescilledi ve bağımsızlığını onaylattı. Türkiye Büyük Millet Meclisi 13 Ekim 1923'te Ankara ilinin merkezi olan Ankara kentini başkent ilan etmiştir.



Ankara, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu İstanbul ve İzmir ile birlikte büyükşehir unvanı kazanmıştır. Aynı yıl çıkarılan 3030 sayılı kanun ile büyükşehir ve ilçe belediyeleri statüleri netleşmiştir. Başlangıçta beş ilçe Ankara Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dâhil edilmiştir. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletilmiştir. Bu sınırlar içinde kalan 16 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri haline gelmiştir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları olmuştur.

Coğrafi ve Topoğrafi Yapısı

Ankara ovalık bir alanda kurulu olup, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur.

1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 km ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından olan Ankara Çayı, il merkezinden geçmektedir. İlin güneyinde ise 1.300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla



da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü bulunmaktadır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Ankara ilinin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler oluşturmaktadır. İlin en yüksek noktası 2.015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km² yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

Ankara'nın güney ve orta bölümlerinde karasal iklim, kuzeyinde ise Karadeniz iklimi hakimdir. Karasal iklimin hakim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunmaktadır. En sıcak ay Temmuz veya Ağustos olup, ildeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31 °C; en soğuk ay ise Ocak ayı olup, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok Aralık, en az Temmuz veya Ağustos ayında düşmektedir. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ile 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişmektedir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördüğü tespit edilmiştir.

Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, bitki örtüsü bozkır ve ormandır. Bozkırda genellikle dikenli çalılar ve otlar bulunmakta olup, akarsu kıyılarında ağaç görülmektedir.

Ormanlar başlıca dağların kuzey yamaçlarında görülür, ayrıca bozkır ortasında korular da mevcuttur. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Ayrıca Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir.

Demografik Yapısı

Ankara nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 5.346.518 kişi olarak saptanmıştır. Ankara'nın yüzölçümü 25.632 km² olup, km²'ye 209 kişi düşmektedir. Ankara'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 903.565 kişi ile Keçiören ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,44 olmuştur.

2016 yılında TÜİK verilerine göre 25 ilçe ve belediyenin nüfus bilgileri yandaki tabloda sunulmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Akyurt	31.541	Haymana	28.127
Altındağ	365.842	Kahramankazan	50.746
Ayaş	12.276	Kalecik	13.251
Bala	21.533	Keçiören	903.565
Beypazarı	50.431	Kızılcahamam	25.021
Çamlıdere	6.483	Mamak	625.083
Çankaya	919.119	Nallıhan	28.721
Çubuk	87.603	Polatlı	122.424
Elmadağ	44.166	Ersaklar	137.808
Etimesgut	542.752	Sincan	517.316
Evren	2.784	Şereflikoçhisar	33.420
Gölbasi	123.681	Yenimahalle	644.543
Güdül	8.282	ANKARA	5.346.518

Ekonomik Yapısı



Ankara nüfusunun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektöründen geçimini sağlamakta olup, göçle gelen nüfusun geneli de hizmet sektöründe çalışmaktadır.

Ankara, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Türkiye'nin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü Ankara'dan sağlanmaktadır. Buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür.

Sanayi

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır. Bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelmektedir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da gelişim göstermektedir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara önemli bir yere sahiptir.

Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3.500 şirket bulunmaktadır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

Tarım, Hayvancılık Ve Ormancılık

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir. Bölgede ayrıca soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzüm yetiştirilmektedir.

Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi), sığır ve tavuk beslenmektedir.

Ankara orman varlığı bakımından zengin olmamasına karşın, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Enerji

Nallıhan'da Çayırhan Termik Santrali linyit (634 MW güçlü), Esenboğa termik santrali ise fuel oil (54 MW) yakarak enerji üretmektedir. Ayrıca, Sarıyar Barajı (160 MW), Hirfanlı Barajı (Evren) (128 MW) ve Kesikköprü Barajı (76 MW) hidroelektrik enerji üretmektedir.

Madencilik

Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinde Türkiye'nin en önemli linyit yataklarından bazıları bulunmaktadır. Türkiye'de İzmir'deki Çamaltı Tuzlası'ndan sonra en fazla tuz çıkarılan yer, Tuz Gölü ve çevresidir. Ayrıca, Beypazarı ve Kızılcahamam çevresinde sodacılık gelişmiştir.

Ulaşımı

Ankara içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım sağlanmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olmakla birlikte, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Ankara'da yer alan hava alanlarından Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik, askeri amaçlarla kullanılmaktadır.

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldıracak karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini etkilemeden geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlamaktadır. O4/E89 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlamaktadır. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlanmıştır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında ayrıca D200 (E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir) karayolları bulunmaktadır.



İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupanın en büyük otobüs terminalleri arasında yer almak olup, AŞTİ'nin Ankaray metro hattı ile bağlantısı bulunmaktadır.

Ankara'dan ülkenin birçok bölgesine ve banliyölere tren seferleri düzenlenmektedir. TCDD tarafından sağlanan banliyö treni hizmeti Ankara'yı Kayaş ve Sincan kentleri ile aradaki istasyonlara bağlamaktadır. Ankara ilinden geçen iki demiryolu hattı mevcuttur. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve

Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye; ikincisi ise Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlamaktadır. Ayrıca Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayan hızlı tren hattı bulunmaktadır.

İl merkezinde kent içi ulaşımında en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşımaktadır. Metro ağında halihazırda Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır.

Etimesgut İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

Etimesgut, Ankara'nın metropol ilçelerinden biri olup, batısında Sincan, kuzey ve doğusunda Yenimahalle, güneyinde Çankaya ilçeleri yer almaktadır.

Tarihi İpek Yolu üzerinde kurulu olan Etimesgut sınırlarında, Ankara-İstanbul demiryolu, Ankara-Ayaş ile Ankara İstanbul karayolu ve Ankara otobanı çevre yolunun büyük bölümü yer almaktadır. Ayrıca Ankara-Eskişehir karayolu ilçenin güney sınırını oluşturmaktadır. Etimesgut ilçesinde, Şaşmaz oto sanayi sitesi, Nakliyeciler sitesi, Yeşilçam küçük sanayi sitesi, askeri havaalanı, Türkkuşu tesisleri, kara havacılık tesisleri, bir PTT müdürlüğü ve buna bağlı ilçenin muhtelif mahallelerinde PTT şubeleri ile Elvankent'te Telekom'a ait büyük bir telefon santrali bulunmaktadır.



1991 yılında ortaya çıkartılan arkeolojik bulgular ve araştırmalar sonucunda bulunan eserlerden, belde yerleşiminin M.Ö. 2000 yıllarına dayandığı düşünülmektedir. Beldede bulunan "Frigya Aslanı" yörenin ilk defa M.Ö. 7. yüzyılda Frigyalılar tarafından mesken olarak kurulduğunu gösteren bir kanıt teşkil etmektedir. İlçenin tarihi Ankara'ya yakınlığından dolayı "Ankara Tarihi" ile çok büyük ölçüde benzer özellikler göstermektedir. Ankara ve çevresinin Lidya, Pers, Galat, Roma ve Bizans İmparatorluklarının toprakları içinde yer aldığı; Türk hakimiyetinin Malazgirt Meydan Muharebesi'nden sonra gerçekleştiği, 1073'te Türklerin; 1308'de İlhanlıların; bir sürede Ertena valileri ve ahileri tarafından idare edildiği; 1402'den sonra Moğolların egemenliği altında kaldığı; 1833'te Mısır Valisi Mehmet Ali Paşa'nın bu yöreleri ele geçirdiği tarihi belgelerden anlaşılmaktadır.

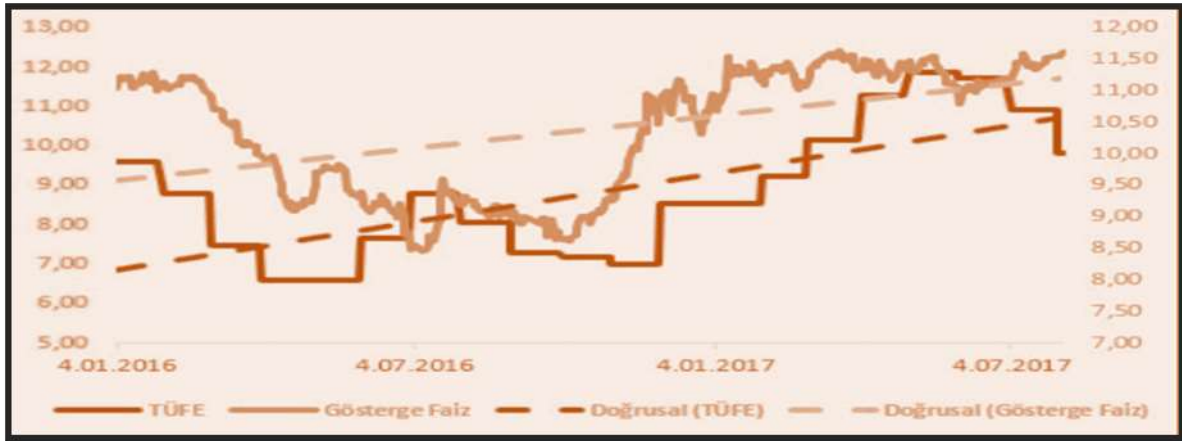
Belde, 20 Mayıs 1990 gün ve 20525 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 3644 Sayılı kanunla ilçe statüsü kazanmış olup, 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan Belediye Başkanlığı seçimi ile Belediye Teşkilatı kurulmuştur.

² Etimesgut ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.

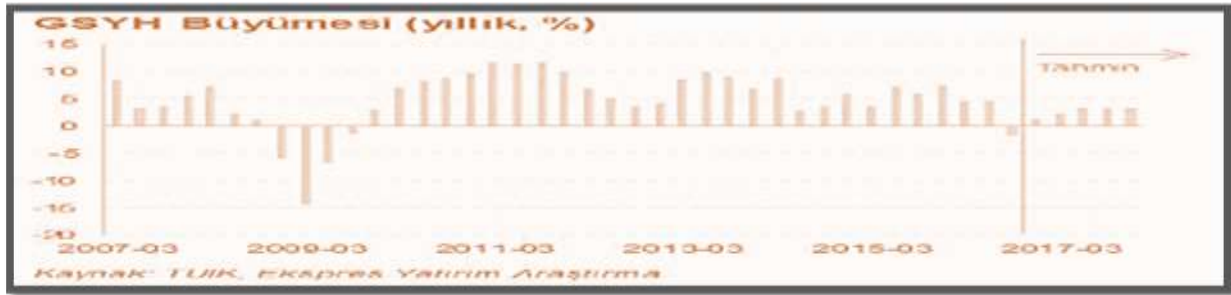


Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşmemiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

2017 yılında özellikle FED'in para politikasında gevşemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanısıra, paraya boğulmuş olan

piyasadan geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağını açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırılmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

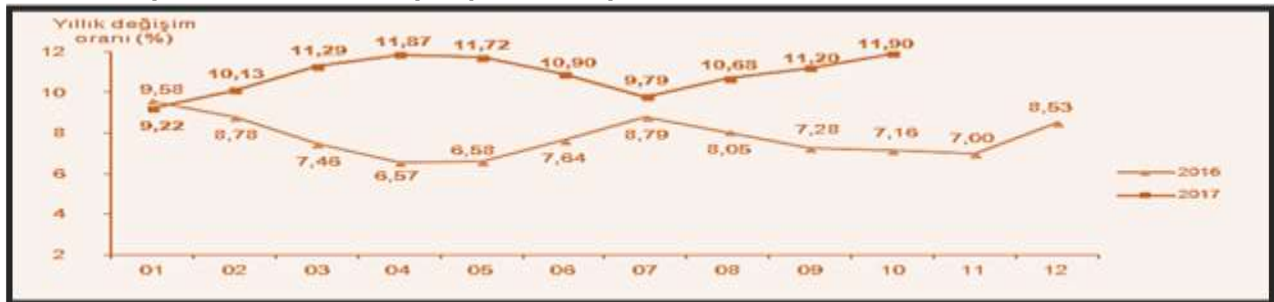
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %10,68 ile TR52 (Konya, Karaman) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,32 ile TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %11,99 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgesinde gerçekleşmiştir.

Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmedikçe enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE'nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

Tablo: Türkiye'de Ortalama Enflasyon (2016-2017)



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran, 2017

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.



Gösterge	Anndırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	10,0	156,2	10,0	161,9	6,0

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

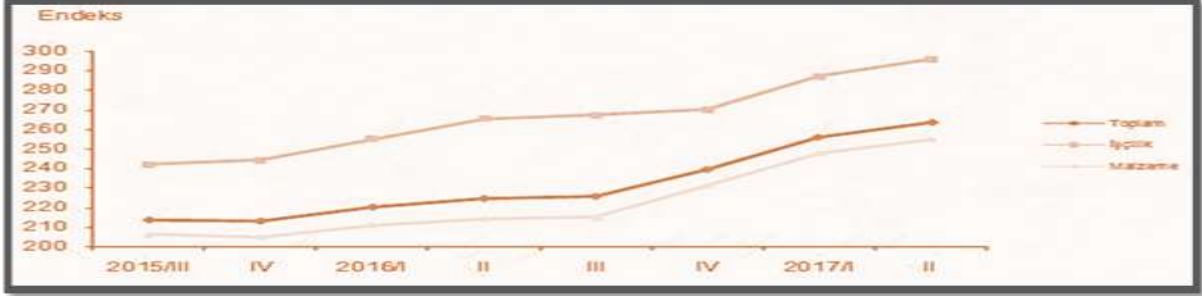
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

BİME'de 2017 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,1, malzeme endeksi ise %2,8 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %11,5 ve malzeme endeksi %19,0 arttı.

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017 [2005=100]

	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017 [2005=100]



İnşaat Sektöründe İstihdam

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,2 oranında azaldı.



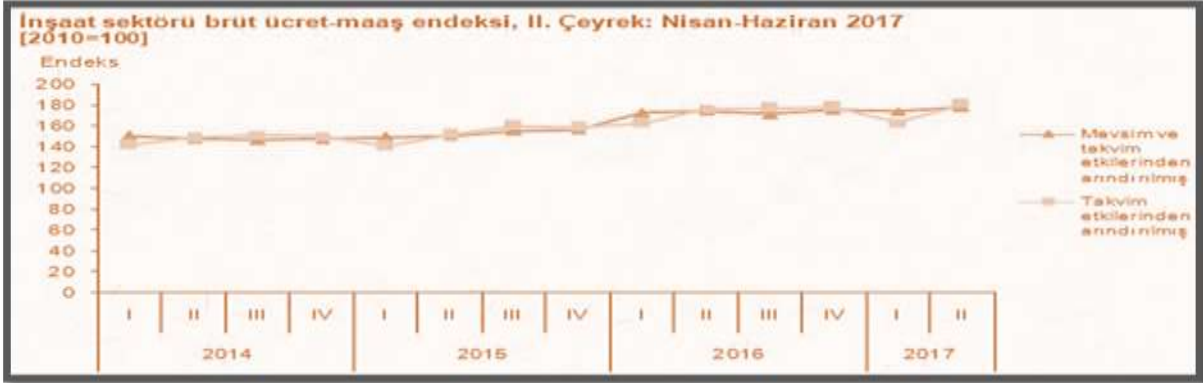
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,8 oranında azaldı.



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında arttı.



İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017
[2010=100]

Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	67,5	-10,2	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	-10,8	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	2,3	180,3	2,3	178,1	2,3

Yapı İzin İstatistikleri, 2017 yılı Ocak-Haziran dönemi

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m² iken; bunun 69,9 milyon m²'si konut, 26,9 milyon m²'si konut dışı ve 26,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m² ile Ankara, 7,2 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 129 bin 791 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 51 bin 11 adet ile Ankara ve 40 bin 602 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m ²)	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

(r)Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %1,9, yüzölçümü %8,7, değeri %27,2, daire sayısı %9,0 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m² iken; bunun 44,1 milyon m²'si konut, 16,8 milyon m²'si konut dışı ve 15,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m² ile devlet sektörü ve 2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m² ile Ankara, 4,5 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

İstanbul'u 35 bin 897 adet ile Ankara ve 23 bin 574 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ağrı oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015-2017					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m ²)	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 906 121	62 051 166 740	56 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 669	355 643	9,0	-0,8

(r)Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı

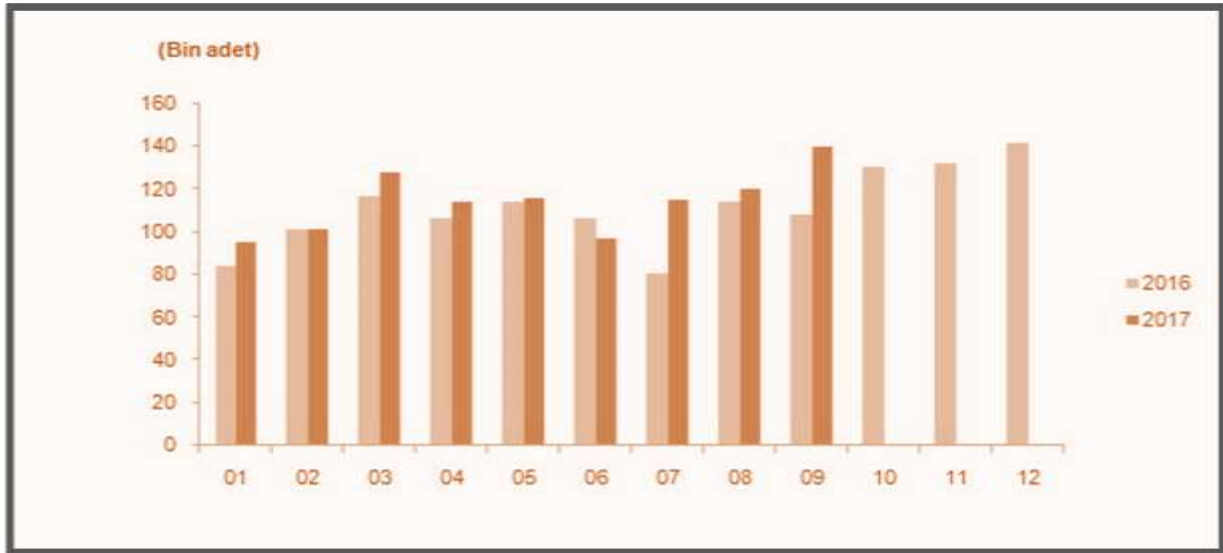
başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



Türkiye'de Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

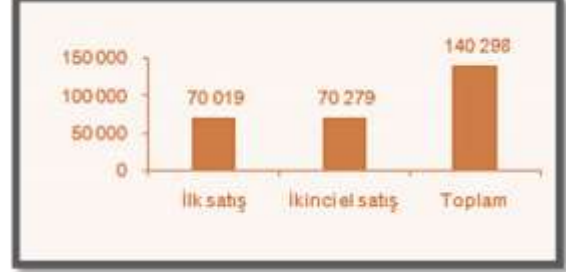
Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 383 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,



- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 48750 ADA, 1 PARSEL			
İLİ	:	ANKARA	
İLÇESİ	:	ETİMESGUT	
MAHALLESİ	:	ERLER	
KÖYÜ	:	-	
SOKAĞI	:	-	
MEVKİİ	:	-	
CİLT	:	25	
SAYFA	:	2428	
SINIRI	:	-	
PAFTA NO	:	-	
ADA NO	:	48750	
PARSEL NO	:	1	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	19.023 m ²	
NİTELİĞİ	:	ARSA	
TARİH	:	18.10.2011	
YEVİMİYE NO	:	32657	
MALİK ve HİSSE	:	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (2111/19023)	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
ARSA	X	TARLA	

NOT: DİĞER MALİKLER

Anakadın Başa 190,00 m², Hacı Mehmet Koç 332,00 m², Murat Balkan 775,00 m², Nebahat Koç 189 m², Niyazi Koç 142 m², Niyazi Koç 110 m², Rifat Vardar 776,00 m², Sebahat Sezgek 73 m², Sebahat Sezgek 143 m², Sebiha Öztürk 142,00 m², Sebiha Öztürk 73,00 m², Sıdika Taşkoparan 142,00 m², Sıdika Taşkoparan 73,00 m², Başkent Üniversitesi 603,00 m², MVM Turizm ve Ticaret Ltd. Şti. 3.579,00 m², Petrol Tic. Ltd. Şti. 30,00 m², Hasan Kartal 47,00 m², T.E.İ.A.Ş. Genel Müdürlüğü 9.493,00 m²

Ana Gayrimenkul 48744 ADA, 5 PARSEL			
İLİ	:	ANKARA	
İLÇESİ	:	ETİMESGUT	
MAHALLESİ	:	ERLERKÖYÜ	
KÖYÜ	:	-	
SOKAĞI	:	-	
MEVKİİ	:	-	
CİLT	:	25	
SAYFA	:	2418	
SINIRI	:	-	
PAFTA NO	:	-	
ADA NO	:	48744	
PARSEL NO	:	5	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2.399 m²	
NİTELİĞİ	:	ARSA	
TARİH	:	18.10.2011	
YEVMIYE NO	:	32657	
MALİK ve HİSSE		VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
ARSA	X	TARLA	

3-4 Taşınmazların Tapu Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan 23.10.2017 tarih saat 16.19 itibariyle alınan takbis belgesine göre **48744 ada, 5 parsel no.lu** taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı kayıt bulunmamaktadır.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan 23.10.2017 tarih saat 10: 22 itibariyle alınan takbis belgesine göre **48750 ada, 1 parsel no.lu** taşınmaz üzerinde aşağıdaki kısıtlayıcı kayıtlar mevcuttur;

48750 ADA 1 PARSEL

Bütün Malikler İçin;

Rehinler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümünde : Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. Malik/Lehdar : Ankara Büyükşehir Belediyesi (12.11.2015 tarih, 45315 sayı ile)

Beyanlar Hanesinde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur;

Beyan: Selfet Koç 09.09.1999 tarih ve 3961 yevmiyeli irtifak hakkına muvafakat etmiştir. (09.09.1999 tarih, 3961 sayı ile)

Beyan: Selfet Koç 09.09.1999 tarih ve 3963 yevmiyeli irtifak hakkına muvafakat etmiştir. (09.09.1999 tarih, 3963 sayı ile)

Beyan: Selahattin Koç, Hacı Mehmet Koç, irtifak hakkı muvafakat etmiştir. (19.04.2000 tarih, 2236 sayı ile)

Beyan: Sebiha Öztürk, Sıdika Taşkoparan, Niyazi Koç, Atiye Koç, Sebahat Sezgek irtifak hakkına muvafakat etmişlerdir. (30.12.2002 tarih, 8615 sayı ile)

Beyan: 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. 27.06.2000 tarih Yev:3737 (27.06.2000 tarih, 3737 sayı ile)

Beyan: Öner Caner irtifak hakkı tesisinin muafakat etmiştir. 18.09.1986 tarih Yev: 3842 (18.09.1986 tarih, 3812 sayı ile)

Beyan: Nebahat Koç irtifak hakkına muvafakat etmiştir. 09.09.1999 tarih Yev: 3964 (09.09.1999 tarih ve 3964 sayı ile)

Beyan: Selahattin Koç Hacı Mehmet Koç, irtifak hakkı muvafakat etmiştir. 19.04.2000 tarih Yev: 2236 (19.04.2000 tarih, 2236 sayı ile)

Beyan: Akiye Koç irtifak hakkı muvafakat etmiştir. 06.02.2001 tarih Yev: 558 (06.02.2001 tarih, 558 sayı ile)

Beyan: Yaşar Saka, Hasan Coşkunoğlu, irtifak hakkına muvafakat etmiştir. 20.07.2001 tarih Yev : 3649 (20.07.2001 tarih, 3649 sayı ile)

Beyan: Sıdika Taşkoparan, Niyazi Koç, Sebiha Öztürk, Sebahat Sezgek irtifak hakkına muvafakat etmiştir beyan kaydı. 31.12.2002 tarih Yev : 6815 (07.10.2002 tarih, 6815 sayı ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur;

İrtifak : M : TEK Genel Müdürlüğü lehine 2337 M²lik kısımda daimi irtifak hakkı Malik/Lehdar : Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) (23.01.1992 tarihi 270 sayı ile)

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

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

İrtifak: TEAŞ GEN.MD. lehine 8750 m²lik sahada irtifak hakkı Malik/Lehdar : Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) (09.09.1999 tarih, 3961 sayı ile)

İrtifak: TEAŞ GEN.MD. lehine 4669 m²lik sahada daimi irtifak hakkı Malik/Lehdar : Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) (09.09.1999 tarih, 3963 sayı ile)

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

48750 ADA 1 PARSEL

Hisse İtibariyle Olan Kısıtlamalar (Ortak Takyidatlar Belirtilmemiştir)

ANAKADIN BAŞA HİSSESİ İÇİN;

Rehinler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;

Beyan : Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü'nce 6830 Malik/Lehdar : Türkiye Elektrik Kurumu (TEK)

Şerhler Bölümünde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;

Şerh: İ.TED. 12.07.2001 tarih yev. 3476 Ankara 12. Asli. Huk. Mah. 10/07/2001 tarih ve 2001/455 sayılı ile Anakadın Başa Hacı Mehmet Koç hissesi (12.07.2001 tarh, 3476 sayı ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

HACI MEHMET KOÇ HİSSESİ İÇİN;

Rehinler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;

Beyan : Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü'nce 6830 Malik/Lehdar : Türkiye Elektrik Kurumu (TEK)

Şerhler Bölümünde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;

Şerh: İ.TED. 12.07.2001 tarih yev. 3476 Ankara 12. Asli. Huk. Mah. 10/07/2001 tarih ve 2001/455 sayılı ile Anakadın Başa Hacı Mehmet Koç hissesi (12.07.2001 tarh, 3476 sayı ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

NEBAHAT KOÇ HİSSESİ İÇİN;

Rehinler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;

Beyan : Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü'nce 6830 Malik/Lehdar : Türkiye Elektrik Kurumu (TEK)

Şerhler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

NİYAZİ KOÇ 142/19023 HİSSESİ İÇİN;

Rehinler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;

Beyan : Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü'nce 6830 Malik/Lehdar : Türkiye Elektrik Kurumu (TEK)

Şerhler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

SEBAHAT SEZĞEK 73/19023 HİSSESİ İÇİN;

Rehinler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;

Beyan : Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü'nce 6830 Malik/Lehdar : Türkiye Elektrik Kurumu (TEK)

Şerhler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

SEBİHA ÖZTÜRK 73/19023 HİSSESİ İÇİN;

Rehinler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;

Beyan : Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü'nce 6830 Malik/Lehdar : Türkiye Elektrik Kurumu (TEK)

Şerhler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

SIDIKA TAŞKOPARAN 73/19023 HİSSESİ İÇİN;

Rehinler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;



Beyan : Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü'nce 6830 Malik/Lehdar : Türkiye Elektrik Kurumu (TEK)

Şerhler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopileri
- İmar Durum Belgeleri
- Emlak Vergisine Esas Beyanname Bilgisi

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

Etimesgut Belediyesi İmar ve Şehircilik 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.

- Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nezdinde yapılan çalışmalarda 04.03.2013 tarih ve 7821 sayı ile 'Kamulaştırma' şerh kaydı konulduğu öğrenilmiştir.
- **1 parsel no.lu taşınmazın 18.10.2011 tarihinde yapılan imar uygulaması nedeni ile 48113 olan ada numarasının 48750 olarak değiştiği tespit edilmiştir.**
- **12.11.2015 tarihinde 45315 sayı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi isteği ile "Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır." Şerhi tapu kayıtlarına işlenmiştir.**

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, taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumları uyumludur.

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

İmar durumu

Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Erlerköyü mahallesi'nde konumlu 48744 ada 5 no.lu ve Erler mahallesinde konumlu 48750 ada 1 no.lu parsellerin, hâlihazır imar durumlarına göre Vakıf GYO A.Ş. portföyüne dâhil edilmediği anılan kurumdan öğrenilmiştir. Anılan parseller; 12.04.2000 tarihinde Vakıf GYO A.Ş. portföyüne alınan 41945 ada 1 no.lu ve 41946 ada 2 no.lu parsellerin bulunduğu bölgede yapılan imar düzenlemesi sonrası oluşan KOP parselleridir. Bugüne kadar olan süreçte 41945 ada 1 no.lu ve 41946 ada 2 no.lu parsellerin bulunduğu bölgede, resmi kurumlarca hazırlanan imar planlarının araziye uygulanması sonucu, tapuya tescil işlemine esas değişiklikler aşağıda sıralanmıştır.

- 17.12.2004 tarihinde Etimesgut Belediyesi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Etimesgut Erler Mahallesi Revizyon İmar Planı ve 14.01.2005 tarihinde yapılan plan değişikliği 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 ²)	Emsal	H _{maks} (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 ²)	Emsal	H _{maks} (m)
Ankara	Etimesgut	Erler	48107	5	E: Vakıflar Bankası Sosyal Tesisleri	2.399	KOP Parseli	---
					Y: Enerji Nakil Hattı Bölgesi			
			48113	1	E: Vakıflar Bankası Sosyal Tesisleri	2.111/19.020	Y: Enerji Nakil Hattı Bölgesi	
			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 ²)	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)

Rapor tarihi itibarıyla Etimesgut Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ve alınan 15.12.2017 tarih, 20485 sayılı imar durum yazısına göre; değerlendirme konusu taşınmazların "1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı" olarak ayrıldığı belirtilmiş, ilgili kuruluş tarafından "Kamulaştırılacağı" hükmü bulunduğu" bildirilmiştir.

Mimari Proje :

Anılan taşınmazlar ARSA vasfındadır. Üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Ruhsatlar :

Yapı Ruhsatı

Anılan taşınmazlar ARSA vasfındadır. Üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Yapı Denetim

Anılan taşınmazlar ARSA vasfındadır. Üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Ceza/Tutanak

Anılan taşınmazlar ARSA vasfındadır. Üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



48750/1 parsel için
Koordinatları: 39.882833K -32.658251

Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eler 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 250m kala yolun sağında 48750 ada, 1 parselde konumlu arsaya ulaşılır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanmaktadır.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI			
Ankara Valiliği	19,5 km	Ankara Büyükşehir Belediyesi	16,6 km
AŞTİ Otogarı	15,5 km	Kızılay	17,6 km
Etimesgut Belediyesi	6 km	Ulus	18,1 km
Esenboğa Hava Limanı	61 km	Ankara-Eskişehir Karayoluna	0 km



48744/5 parsel için
Koordinatları: 39.881411 K – 32.652946176618

Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Elerköyü 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, 270m ilerden, sağa 2363. caddeye dönülür ve yaklaşık 250 m. ilerde 2375. caddeden önce sağ tarafta 48744 ada, 5 parselde konumlu olan arsaya ulaşılır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanmaktadır.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI			
Ankara Valiliği	20 km	Ankara Büyükşehir Belediyesi	17 km
AŞTİ Otogarı	16 km	Kızılay	18 km
Etimesgut Belediyesi	5.5 km	Ulus	18,6 km
Esenboğa Hava Limanı	60 km	Ankara-Eskişehir Karayoluna	0,35 km

3-9-2 Taşınmazların Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu 48750 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz düz bir topografyaya sahip olup, geometrik olarak dörtgen yapıdadır. Parsel Eskişehir Devlet yolu ile Üniversite caddesine cepheli olup, cephe uzunlukları yaklaşık 90 m ve 92 metredir.

Değerleme konusu 48744 ada, 5 parsel numaralı taşınmaz eğimli bir topografyaya sahip olup, geometrik olarak dörtgen yapıdadır. Parsel 2363. cadde ile 2375. caddeye cepheli olup, cephe uzunlukları yaklaşık 48 m ve 50 metre uzunluğundadır. Parsel üzerinden elektrik hattı geçmektedir.

Taşınmazların 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

SATILIK ARSA EMSALLERİ :

1- M² Gayrimenkul – 0533 640 61 11

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgeye hâkim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede; "konu parsellerin değerinin hâlihazırdaki şartları ile 450-550,-TL/m² aralığında olabileceğini, ancak satılmasının çok zor olduğunu, çevresindeki arsaların m² emsaline göre: E:0.40 için, 700 – 900.- TL/m², E: 1.50 için 2.000 - 2.500.- TL/m², E: 2 için 3.000 - 3.500 TL/m² arasında değiştiğini" beyan etmiştir. Konu taşınmaza yakın konumda E: 0.40 konut imarlı 230 m²'lik arsanın 184.000.- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	230 m ²	800.-TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

2- Çay Yolu Gayrimenkul – 0537 964 71 17

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgeye hâkim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede; "konu parsellerin çevresindeki konut imarlı arsaların E:0.40 için, 600 - 700.- TL/m², E: 0.80 için 1.000 - 1.600 TL/m², E: 1.50 için 1.700 - 2.300.- TL/m², E: 2 için 2.500 - 3.000.- TL/m² arasında değiştiği" beyan edilmiştir. Konu taşınmaza yakın konumda E: 0.40 konut imarlı 200 m²'lik arsanın 153.000.- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	200 m ²	765.-TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

3- Gündoğan İnşaat Emlak - 0530 766 43 43

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, E: 0.80 konut imarlı 260 m²'lik arsanın 260.000.- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	260 m ²	1.000.-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

4- Batıkapı Gayrimenkul – 0532 526 09 09

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu yakın konumda E: 0.80 yapılaşma koşullarına haiz 218 m² alanlı konut imarlı arsanın 218.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	218 m ²	1.000,-TL
----------------	--------------------	-----------



5-Güneyce Gayrimenkul – 0312 215 68 69

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza yakın konumda E: 3 yapılaşma koşullarına haiz 22.500 m² alanlı konut + ticaret imarlı arsanın 85.000.000,-TL bedelle satılık olduğu pazarlı payının bulunduğunu beyan etmiştir.

SATILIK	22.500 m ²	3.778.-TL
----------------	-----------------------	-----------

6- Etimesgut Belediyesi – 0312 224 32 32

Değerlemeye konu taşınmazların Etimesgut Belediyesi Emlak Servisi'nden yazılı olarak alınan rayiç değerleri; söz konusu 48750 Ada 1 Parsel için toplam ((2.111/19.023 m²)= 2.111 m²) 795.401,59.- TL, 48744 Ada 5 Parsel için toplam (2.399 m²) 543.340,48- TL şeklindedir.

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 lejantının "Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı" olması yanında kamulaştırma kapsamında olması sebebiyle belediye emlak vergisine esas rayiç değerleri dikkate alınmış ve bu tutar üzerinden indirgeme rayiç değere ulaşılmıştır.**

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,
- + Taşınmazların 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 çok 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.** Parsellerin en iyi en



verimli kullanımının “**Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı**”nda kalması nedeni ile “**Yeşillendirilecek Park Alanı**” 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 düşünüldükçe 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 olamayacağı 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 bilmeseyse 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, parsellerin 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, parsellerin **Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanında** kalması ve yapılaşma izninin bulunmaması sebebi ile yaklaşımlardan hiçbirisi kullanılmamış olup, emlak vergisine esas rayiç bedelleri dikkate alınmıştır.

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

Değerlemeye konu parseller 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 parseller arsa vasfında olduğundan maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında, parsellerin **Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanında** kalması ve yapılaşma izninin bulunmaması sebebi ile yaklaşımlardan hiçbirisi kullanılmamış olup, emlak vergisine esas rayiç bedelleri dikkate alınmıştır.

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

Gayrimenkullerin kamulaştırılacağı bilgisi alınmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında, parsellerin **Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanında** 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 belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu parseller **Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanında** kaldığından 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 no.lu taşınmaz arsa vasfında olup, “**Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı** olarak ayrıldığı ve ilgili kuruluş tarafından **Kamulaştırılacağı** hükmü bulunduğu” ve yapılaşma izni olmadığı belirlenmiştir. Tapu kayıtlarında birden çok irtifak hakkı, şerh ve beyanın bulunması, Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından “Belediye Gelirleri kanununa göre kısıtlıdır” beyanın da tapu kayıtlarında yer alması sebebi ile herhangi bir değerlendirme metodu uygulanmamıştır. Etimesgut Belediyesi tarafından tespit edilen emlak vergisine esas rayiç değeri dikkate alınmış ve rayiç değer üzerinden indirgeme yapılarak kıymet takdir edilmiştir.

VGYO A.Ş. Hissesi KDV Hariç Arsa Değeri: $2.111 \text{ m}^2 \times 336,- \text{ TL/m}^2 \times (1-0.33) = 475.228,- \text{ TL} \cong 475.000,- \text{ TL}$.

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 emlak vergisine esas rayiç değeri dikkate alınmış ve rayiç değer üzerinden indirgeme yapılarak kıymet takdir edilmiştir.

KDV Hariç Arsa Değeri: $2.399 \text{ m}^2 \times 202,- \text{ TL/m}^2 \times (1-0.33) = 324.680,66 \text{ TL} \cong 325.000,- \text{ TL}$.

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 taşınmazların 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

Etimesgut Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre taşınmazların **Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı**nda kalması nedeniyle yapılaşma izni olmadığı, yeni imar planında da bu durumun belirsiz olduğu görülmüştür.

Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Emlerköyü mahallesi’nde konumlu 48744 ada 5 no’lu ve Emler mahallesinde konumlu 48750 ada 1 no’lu parsellerin, hâlihazır imar durumlarından ötürü Vakıf GYO A.Ş. portföyüne dâhil edilmediği anılan kurumdan öğrenilmiştir. Değerleme konusu parseller; 12.04.2000 tarihinde Vakıf GYO A.Ş. portföyüne alınan 41945 ada 1 no’lu ve 41946 ada 2 no’lu parsellerin bulunduğu bölgede yapılan imar düzenlemesi sonrası ortaya çıkan KOP parselleridir. Rapor tarihine kadar olan süreçte 41945 ada 1 no’lu ve 41946 ada 2 no’lu parsellerinin bulunduğu bölgede, resmi kurumlarca hazırlanan imar planlarının araziye uygulanması sonucu, tapuya tescil işlemine esas değişiklikler raporun 3.8. Maddesinde detaylı



olarak 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. Bu belirlemede PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin 03.08.2017 tarihli ve VGYOAŞ'nin 30.06.2017 Ara Dönem Faaliyet Raporu Uygunluğu Hakkında Sınırlı Denetim Raporu'nda belirtilen 1.053.265.908,- TL'lik aktif toplamı esas alınmıştır. Bağımsız 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.

Yukarıda belirtilen açıklamalar çerçevesinde taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde "**Arsa**" olarak bulunmasında sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdadır;

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARIÇ SATIŞ DEĞERİ
2015-ÖZEL-0168/10-R	15.08.2016	48750 ADA 1 PARSEL: 447.160,-TL 48744 ADA 5 PARSEL: 305.958,-TL
2016-VAKIFGYO-7	27.12.2016	48750 ADA 1 PARSEL: 447.160,-TL 48744 ADA 5 PARSEL: 305.958,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Erler mahallesi, 48750 ada, 1 parsel ve Erlerköyü mahallesi 48744 ada, 5 parselde "**Arsa**" vasfıyla kayıtlı taşınmazların niteliği, kullanım amacı, konumu, imar durumu, alanı, günümüz ekonomik koşulları, bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri yanında Belediye nezdindeki "**Kamulaştırma**" bilgileri göz önünde bulundurularak değerlemeye esas birim m² değeri olarak emlak vergisine esas rayiç değer dikkate alınmış ve hisseli olan 48750 ada/1 parsel için hisse değeri, 48744 ada/5 parselin ise tamamı üzerinden indirgeme yapılarak kıymet takdir edilmiştir.

48750 ADA/1 PARSEL

KDV Hariç Satış Değerinin;

475.000,-TL (DÖRTYÜZYETMİŞBEŞBİNTÜRKLİRASI)

KDV DAHİL Piyasa Değerinin;

560.500,-TL (BEŞYÜZALTMİŞBİNBEŞYÜZTÜRKLİRASI)

48744 ADA/5 PARSEL

KDV Hariç Satış Değerinin;

325.000.-TL (ÜÇYÜZYİRMİBEŞBİNTÜRKLİRASI)

KDV DAHİL Piyasa Değerinin;



383.500,-TL (ÜÇYÜZSEKSENÜÇBİNBEŞYÜZTÜRKLİRASI)

İKİ PARSEL TOPLAM

KDV Haric Satış Değerinin;

800.000,-TL (SEKİZYÜZBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dâhil Piyasa Değerinin;

944.000,-TL (DOKUZYÜZKIRKDÖRTBİNTÜRKLİRASI)

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 3,8104 TL, 1 EURO: 4,5478 TL, Satış; 1 USD: 3,8173 TL 1 EURO: 4,5560 TL

Bu takdimimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu **2017-VAKIFGYO-8** no.lu rapor, **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2017

(Ekspertiz tarihi: 21.12.2017)

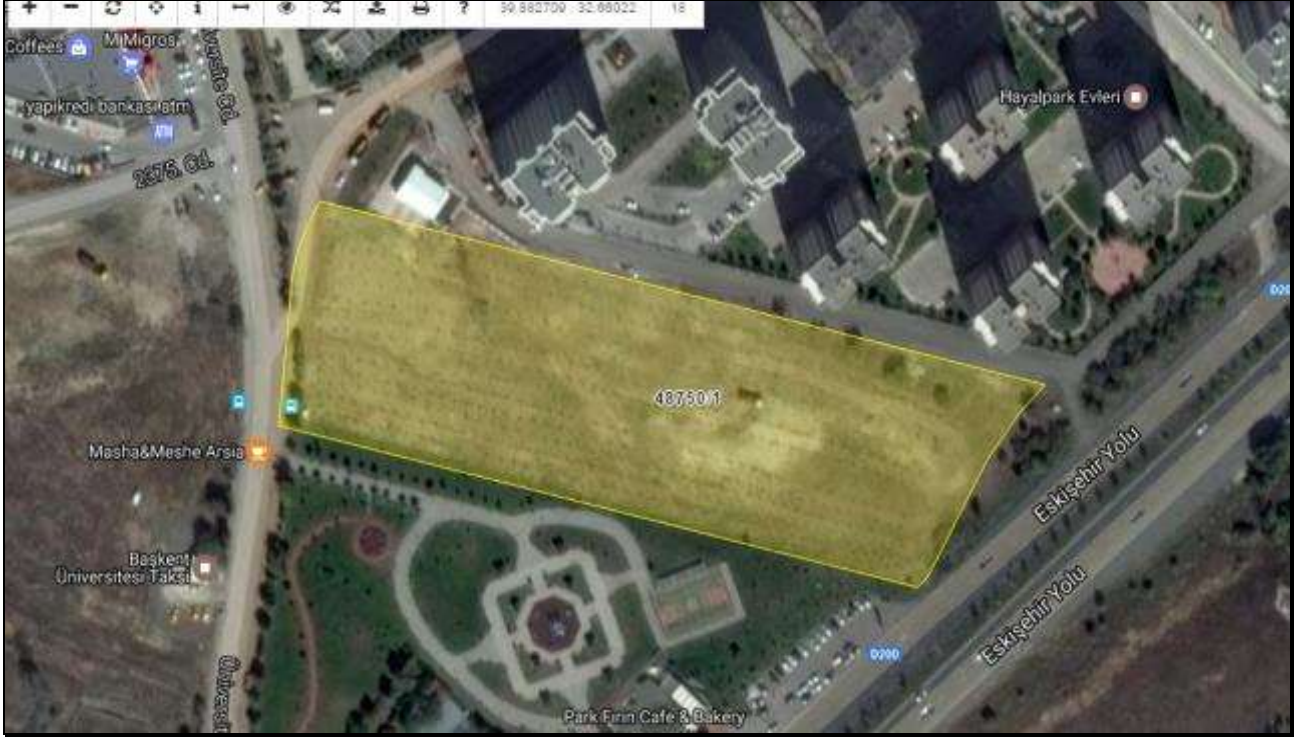
Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 

BÖLÜM 8- EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafları



8-2 Fotoğraflar















8-3 BELGELER

İMAR DURUM YAZISI ve PAFTALARI

T.C.
ETİMESGÜT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : 49026196/4445-40912/4444-40912/3319-20425 15.12.2017
Konu : İmar durumu

AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Demirel İş Merkezi B Blok Kat:7-8 D:708-808
Selçuklu/KONYA

İlgili : 15.12.2017 tarihli 2 adet yazıdır.

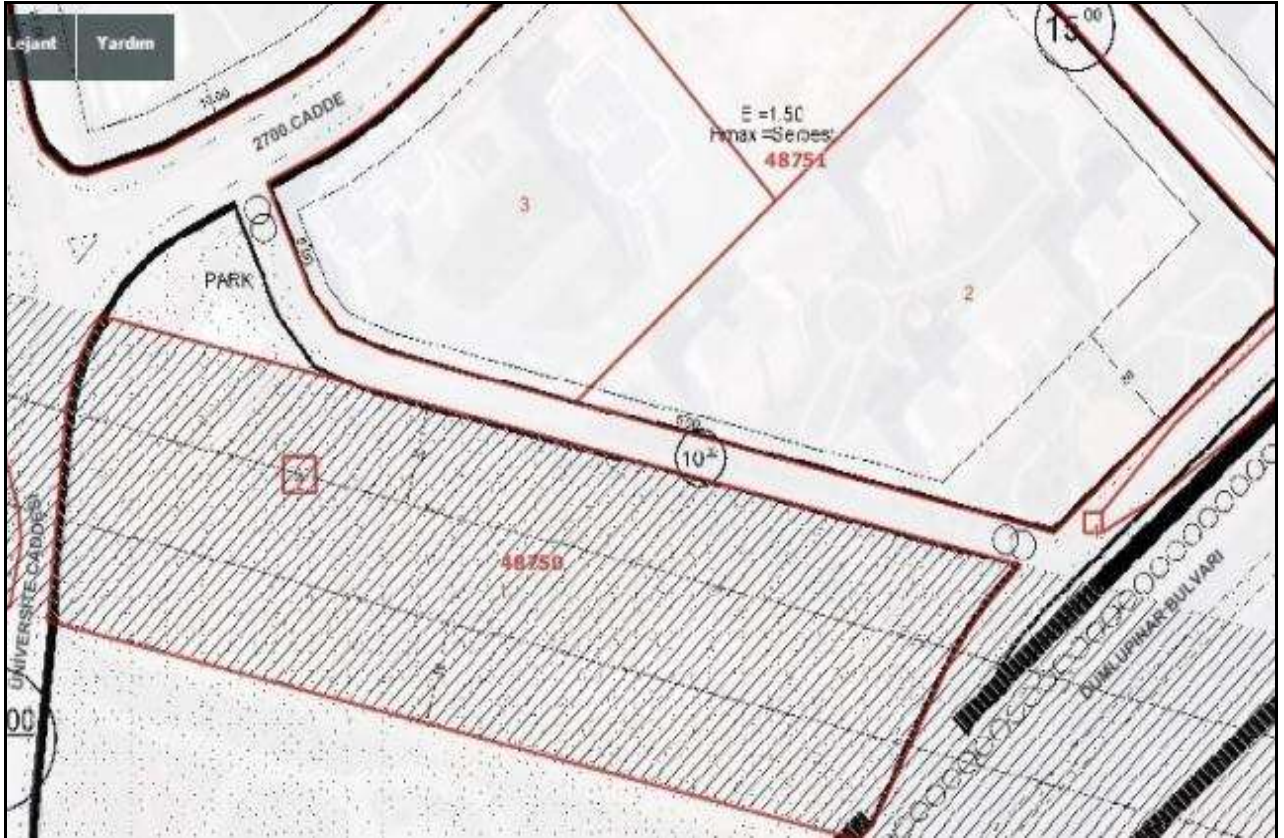
İlgide kayıtlı yazınızda belirtilen imarın 48750 ada 1 ve 48744 ada 5 sayılı parsellerin 833701 ada parselasyon planı kapsamında "Enerji Nakil Hattı Kuruma Kısıtlı Alanı" olarak ayrılmış olması tespit edilmiş olup, söz konusu ada parsellere ait kısmi plan fotokopileri yazınız ekinde gönderilmektedir.

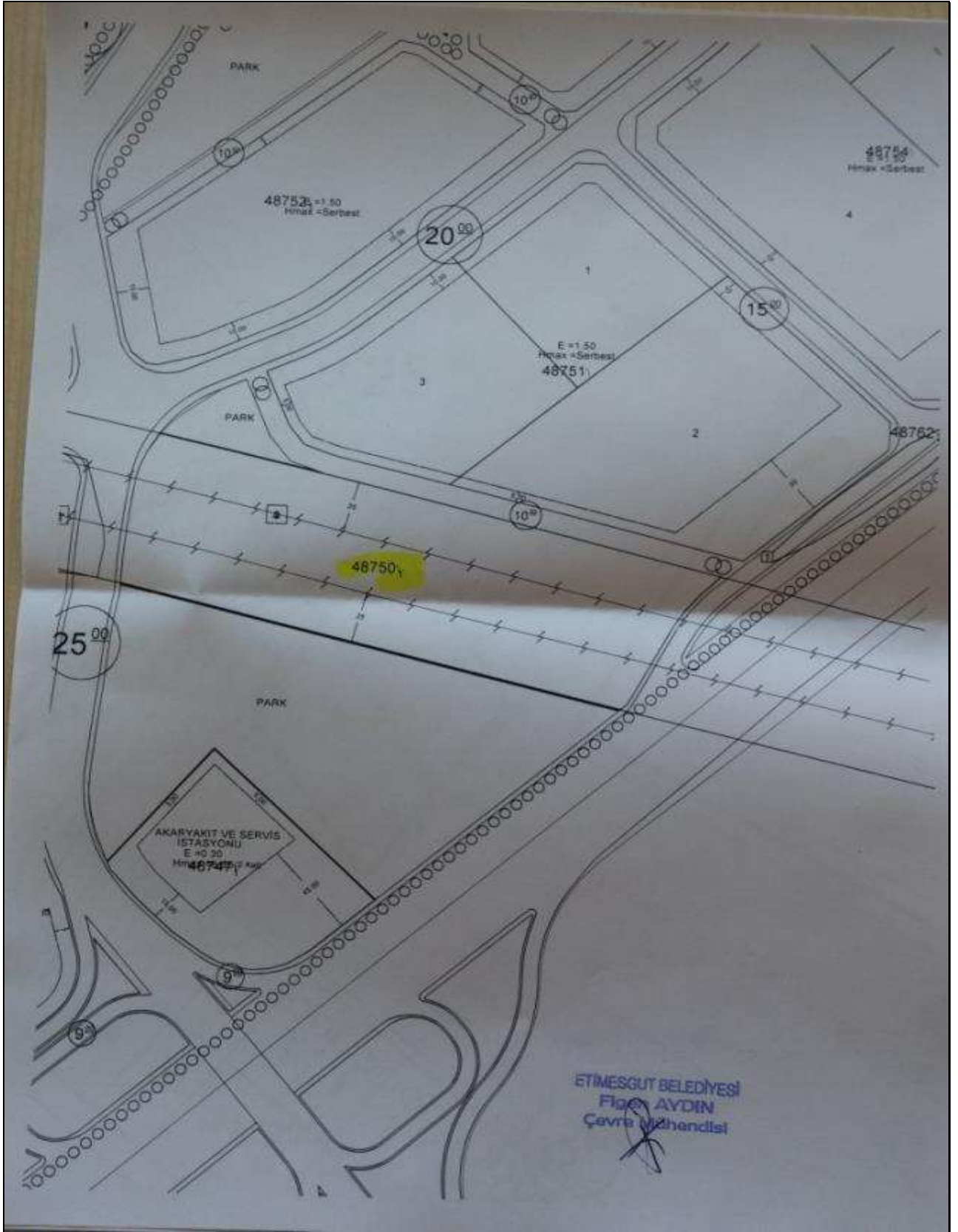
Bilgilerinize rica ederim.


Fikret KARADAĞI
Belediye Başkanı v.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: Kısmi plan fot.2 adet

30 Ağustos Mah. 5. Hisse ÖZTÜRK Cad. No 3
Tel: 0312 246 11 65 Etimesgut/ANKARA







EMLAK VERGİSİ BEYANNAMELERİ

T.C.
ETİMESGÜT BELEDİYESİ
MÜKELLEF SİCİL BİLGİLERİ DÖKÜMÜ

HESAP NO	124025	İKAMET. MAH./SEMT	OSMAN BEY
DÖNEMİ	2014	CADDE	HALASKAR GAZİ CAD.
YILI	2017	SOKAK	KAT 6
BEYAN SIRASI	12	KAPI/DAİRE	243-/
SOYADI		İL/İLÇE	ŞİŞLİ/İSTANBUL
ADI		TELEFON	
ÜNVANI	VAKIF GAYRİMENKUL A.Ş. Y	POSTA KODU	
TC KİMLİK NO		İŞYERİ MAH./SEMT	
VERGİ DAİRE		CADDE	
VERGİ NO		SOKAK	
		KAPI/DAİRE	
BABA ADI		İL/İLÇE	
DOĞUM YERİ		TELEFON	
DOĞUM TARİHİ		VERİLİŞ NEDENİ	Değişiklik

EMLAK VERGİSİ ARSA BİLDİRİMİ

MÜKELLEF NO	124025	RAYIÇ BEDELİ	795,401.59
MÜKELLEF ADI		MUAFİYET MİK.	.00
MAHALLESİ	FATİH SULTAN MAH.	İSTİSNALAR	.00
CADDE/SOKAK	DUMLUPINAR BULVARI	VERGİ MATRAHI	795,000.00
MEVKİİ		DAİMİ MUAFİYET	#
KAPI / DAİRE NO	/	ASG.M2 DEĞERİ	336.00
BLOK NO		HİS.DÜŞ.MİK.	2,111.33
PAFTA NO		ASGARİ BEYAN	709,407.88
ADA/PARSEL	48750/1	SATIŞ TARİHİ	
TAP.CİLT/SAYFA	25/2428	Nedeni	
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	19,023.00	KABUL TARİHİ	30/11/2011
TAPU HİSSE ORANI	2111/19020	ELDEN / POSTA	Elden
HİSSE ORANI	1/1	Beyanı Alan	BŞAHİN
HİSSEYE DÜŞ.MİK	2,111.33	Veriliş Nedeni	Değişiklik
İKTİSAP TARİHİ	18/10/2011	Tapu Mahalle	
KISIT.BAL.TRH.	18/10/2011		
MUAF. BAŞL.YILI			
MUAFİYET SÜRESİ			
AS.BEY.HES.YILI	2014		
AÇIKLAMA	ENERJİ NAKİL HESAP		

NZENGIN

26-10-2017
ASLI GİBİDİR

SATICI VE ALICI MÜKELLEFLERİMİZİN MAĞDUR OLMAMALARI İÇİN:SATICININ:SATIŞ İŞLEMİNDEN SONRA DAİREMİZE MÜRACAATI GEREKMEKTEDİR..ALICININ :3 AY İÇERİSİNDE DAİREMİZE GELEREK EMLAK BİLDİRİMİNDE BULUNMASI GEREKMEKTEDİR.BİLGİ İÇİN

İŞTİRAKÇİ LİSTESİ

T.C.
ETİMESGÜT BELEDİYESİ
MÜKELLEF SİCİL BİLGİLERİ DÖKÜMÜ

HESAP NO	124025	İKAMET. MAH./SEMT	OSMAN BEY
DÖNEMİ	2014	CADDE	HALASKAR GAZİ CAD.
YILI	2017	SOKAK	KAT 6
BEYAN SIRASI	11	Dosya No	124025
SOYADI		KAPI/DAİRE	243-/
ADI		İL/İLÇE	ŞİŞLİ/İSTANBUL
ÖNVANI	VAKIF GAYRİMENKUL A.Ş. Y	TELEFON	
TC KİMLİK NO		POSTA KODU	
VERGİ DAİRE		İŞYERİ MAH./SEMT	
VERGİ NO		CADDE	
		SOKAK	
BABA ADI		KAPI/DAİRE	
DOĞUM YERİ		İL/İLÇE	
DOĞUM TARİHİ		TELEFON	
		VERİLİŞ NEDENİ	Genel
		e-posta adr	

EMLAK VERGİSİ ARSA BİLDİRİMİ

MÜKELLEF NO	124025		
MÜKELLEF ADI	FATİH SULTAN MAH.		
MAHALLESİ	2363. CADDE	RAYİÇ BEDELİ	543.340,48
CADDE/SOKAK		MUAFİYET MİK.	,00
MEVKİİ		İSTİSNALAR	,00
KAPI / DAİRE NO	/	VERGİ MATRAHI	543.000,00
BLOK NO		DAİMİ MUAFİYET	H
PAFTA NO		ASC.M2 DEĞERİ	202,00
ADA/PARSEL	48744/5	HİS.DÜŞ.MİK.	2.399,00
TAP.CİLT/SAYFA	25/2418	ASGARİ BEYAN	484.598,00
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	1/1	SATIŞ TARİHİ	30/11/2011
TAPU HİSSE ORANI	1/1	KABUL TARİHİ	Elden
HİSSE ORANI	1/1	ELDEN / POSTA	BŞAHİN
HİSSEYE DÜŞ.MİK	2.399,00	Beyanı Alan	Genel
İKTİSAP TARİHİ	18/10/2011	Veriliş Nedeni	
KISIT.BAİ.TRH.	18/10/2011		
MUAF. BAŞL.YILI			
MUAFİYET SÖRESİ	2014		
AS.BEY.HES.YILI			
AÇIKLAMA	ENERJİ NAKİL HATTI	Tapu Mahalle	

İKOZAN

26-10-2017
ASLI GİBİDİR

SATICI VE ALICI MÜKELLEFLERİMİZİN MAĞDUR OLMAMALARI İÇİN:SATICININ:SATIŞ İŞLEMİNDEN SONRA DAİREMİZE MURACAATI GEREKMEKTEDİR..ALICININ :3 AY İÇERİSİNDE DAİREMİZE GELEKEREK EMLAK BİLDİRİMİNDE BULUNMASI GEREKMEKTEDİR.BİLGİ İÇİN.

İŞTİRAKÇİ LİSTESİ

T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

SAYI : 49026196/38763-3873/ 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 yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Fikret KARADAVUT
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

EK: Kısmi plan fot.(2 adet)

ASLI GIBİDİR

ASLI GIBİDİR

İli	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	ETİMESGUT						
Mahallesi	ERLER						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			48750	1	ha	m ²	dm ²
Yüzölçümü					19.023.00	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Planı	Planlıdır					
	Sınırı	Zemin Sistem No : 54465494					
	Edinme Sebebi	ERLER Mah. 48113 Ada 1 Parsel taşınmazının inşaat (TSM) işleminden.					
Sahibi	Mafakiler arka sayfa üzerindedir...						
Geldisi		Yevmiye No.	Gilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
		52657	25	2428		18/10/2011	Gilt No.
Sahife No.		Sahifesi Hakkında: Etimesgut Yetkili Müdür Yardımcısı 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih		KİT ¹ : Mülkiyetin gayri menkul hakları için tapu kanununa maddesiyle ödenen bedeldir. * Tebliğ Kanunu Hükümlerine göre bir adrese değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.				Tarih	

Mallık	Hisse Pay/Payda	Elbirliği No
PETROL TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	30/ 19023	
YAKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş	2111/ 19023	
MURAT BALKAN , NURİ OĞLU	775/ 19023	
RIFAT VARDAR : MAJİMUT EKREM OĞLU	776/ 19023	
BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ	603/ 19023	
SİDİKA TAŞKOPARAN : SÜLEYMAN KIZI	75/ 19023	
NIYAZI KOÇ : SÜLEYMAN OĞLU	142/ 19023	
SEBİHA ÖZTÜRK : SÜLEYMAN KIZI	73/ 19023	
SEBAHAT SEZGEC : SÜLEYMAN KIZI	73/ 19023	
ILHAN GERİM : İLYAS OĞLU	9493/ 19023	
MVM TURİZM VE TİCARET LTD. ŞTİ.	3579/ 19023	
SİDİKA TAŞKOPARAN : SÜLEYMAN KIZI	142/ 19023	
SEBAHAT SEZGEC : SÜLEYMAN KIZI	142/ 19023	
SEBİHA ÖZTÜRK : SÜLEYMAN KIZI	142/ 19023	
NIYAZI KOÇ : SÜLEYMAN OĞLU	110/ 19023	
SELAHATTİN KOÇ : MUSTAFA OĞLU	47/ 19023	
NEBAHAT KOÇ : MUSTAFA KIZI	189/ 19023	
ANAKADIN BAŞA : MUSTAFA KIZI	190/ 19023	
HACI MEHMET KOÇ : MUSTAFA OĞLU	332/ 19023	

Alınan K.H.H.F. /
Etilmesgen Yetkili Müş. Yardımcısı

ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İl	ETİMESGÜT					
İlçesi						
Mahallesi						
Köyü	ERLER					
Sokağı						
Mevki						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0.00			48744	5	ha	m ²
					2.399.00302	dm ²
ARSA						
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Planlıdır				
	Sınırı	Zemin Sistem No : 54465457				
	Edinme Sebebi	ERLER Mah. 48102-Ada 5-Parsel taşınmazının inşaat (İSM) işleminden				
	Sahibi	VAKİE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tarih:				
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarihi
		32657	25	2418		18/10/2011
Cilt No.						Cilt No.
Sahile No.		 Etmesgut Yetkili Müdür Yardımcısı				Sahile No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : Müberrirlerin parçaları, tapu idaresi tarafından satış yoluyla maneviyet verilmeyecektir. Satışın Kararı Mülkiyetin devrine sebep olmaktadır. Tapu Gelir Müdürlüğüne bildirilmelidir.						

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kavada Alan: **BURHANETTİN TANDOĞAN** Tarih: **10/23/2017 10:19:09 AM**
MakbuzNo: **005717624950** DekontNo: **20171023-912-F01891** BaşvuruNo: **62495**

Taşınmas Tipi:	AnaTasınmas	Ada/Parsel:	48744/5
Taşınmas ID:	54465457	Yüzölçüm(m2):	2399.00
İl/İlçe	ANKARA/ETİMESGUT	Ana Taşınmas Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Etimesgut TM		
Mahalle/Köy Adı:	ERLERKÖYÜ M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	25/2418		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 155296158	(SN:1833623) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VKN:92200833	-	1 / 1	2399.00	Etimesgut TM İmar (TSM) 19/10/2011 - 32657	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kavada Alan: **BURHANETTİN TANDOĞAN** Tarih: **10/23/2017 10:22:43 AM**
MakbuzNo: **005717625005** DekontNo: **20171023-912-F01891** BaşvuruNo: **62500**

Taşınmas Tipi:	AnaTasınmas	Ada/Parsel:	48750/1
Taşınmas ID:	54465494	Yüzölçüm(m2):	19023.00
İl/İlçe	ANKARA/ETİMESGUT	Ana Taşınmas Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Etimesgut TM		
Mahalle/Köy Adı:	ERLER M		
Mevki:	-		
Cilt/Sayfa No:	25/2428		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 2337 M*2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN: ,	Etimesgut TM 23/01/1992 - 270	-
İrtifak	M:HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE BRŞ ANKARA 11. AK. BALGAT ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLMEK ÜZERE DAİMİ İRTİFAK HAKKI	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN: ,	Etimesgut TM 31/12/1985 - 6049	-
İrtifak	T.E.K. GENEL MD. LEHİNE 426 M2 LİK SAHADA DAİMİ İRTİFAK HAKKI	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN: ,	Etimesgut TM 18/02/1993 - 783	-
İrtifak	M:TEAŞ GEN. MÜD. LEHİNE 8750 M2 LİK SAHADA İRTİFAK HAKKI	(SN:2937) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ÜRETİM A.Ş. (TEAŞ) VKN: ,	Etimesgut TM 09/09/1999 - 3961	-
İrtifak	M:TEAŞ GEN. MD. LEHİNE 4669 M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI	(SN:2937) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ÜRETİM A.Ş. (TEAŞ) VKN: ,	Etimesgut TM 09/09/1999 - 3963	-
Beyan	SELFET KOÇ 09/09/1999 TARİH VE 3961 YEVMİYELİ İRTİFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞTİR.09/09/1999 TARİH YEV:3961	-	Etimesgut TM 09/09/1999 - 3961	-
Beyan	SELFET KOÇ 09/09/1999 TA. VE 3963 YEVMİYELİ İRTİFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞTİR.09/09/1999 YEV:3963	-	Etimesgut TM 09/09/1999 - 3963	-
Beyan	SELAHATTİN KOÇ, HACI MEHMET KOÇ İRTİFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞLERDİR.19/04/2000 YEV:2236	-	Etimesgut TM 19/04/2000 - 2236	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE6830	(SN:8641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:.,	-	-
Serh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kasıtlıdır.	(SN:86413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040399,	Etimesgut TM 12/11/2015 - 45315	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H5) 155396308	(SN:11917020) NİYAZİ KOÇ : SULEYMAN OĞLU	-	142 / 19023	142.00	Etimesgut TM İmar (TSM) 18/10/2011 - 32657	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE6830	(SN:8641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:.,	-	-
Serh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kasıtlıdır.	(SN:86413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040399,	Etimesgut TM 12/11/2015 - 45315	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H6) 155396309	(SN:11917020) NİYAZİ KOÇ : SULEYMAN OĞLU	-	110 / 19023	110.00	Etimesgut TM İmar (TSM) 18/10/2011 - 32657	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kasıtlıdır.	(SN:86413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040399,	Etimesgut TM 12/11/2015 - 45315	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H7) 155396310	(SN:13954688) RIFAT VARDAR : MAHMUT EKREM OĞLU	-	776 / 19023	776.00	Etimesgut TM İmar (TSM) 18/10/2011 - 32657	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kasıtlıdır.	(SN:86413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040399,	Etimesgut TM 12/11/2015 - 45315	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H8) 155396311	(SN:11917021) SERAHAT SEZGEM : SULEYMAN KAZ	-	73 / 19023	73.00	Etimesgut TM İmar (TSM) 18/10/2011 - 32657	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE6830	(SN:8641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:.,	-	-
Serh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kasıtlıdır.	(SN:86413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040399,	Etimesgut TM 12/11/2015 - 45315	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H9) 155396312	(SN:11917021) SERAHAT SEZGEM : SULEYMAN KAZ	-	143 / 19023	143.00	Etimesgut TM İmar (TSM) 18/10/2011 - 32657	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kasıtlıdır.	(SN:86413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040399,	Etimesgut TM 12/11/2015 - 45315	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H10) 155396313	(SN:109627586) SEBİHA ÖZTÜRK : SULEYMAN KAZ	-	142 / 19023	142.00	Etimesgut TM İmar (TSM) 18/10/2011 - 32657	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398,	Etimesgut TM 12/11/2018 - 45315	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H9) 155396311	(SN:11917021) SERAHAT SEZGEC : SULEYMAN Kaza	-	73 / 19023	73.00	Etimesgut TM İmar (TSM) 18/10/2011 - 32657	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE630	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:.,	-	-
Serh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398,	Etimesgut TM 12/11/2018 - 45315	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H9) 155396312	(SN:11917021) SERAHAT SEZGEC : SULEYMAN Kaza	-	143 / 19023	143.00	Etimesgut TM İmar (TSM) 18/10/2011 - 32657	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398,	Etimesgut TM 12/11/2018 - 45315	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H10) 155396313	(SN:109627586) SERİHA ÖZTÜRK : SULEYMAN Kaza	-	142 / 19023	142.00	Etimesgut TM İmar (TSM) 18/10/2011 - 32657	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------	-----------------------------------

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H9) 155396311	(SN:11917021) SERAHAT SEZGEC : SULEYMAN Kaza	-	73 / 19023	73.00	Etimesgut TM İmar (TSM) 18/10/2011 - 32657	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE630	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:.,	-	-
Serh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398,	Etimesgut TM 12/11/2018 - 45315	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H9) 155396312	(SN:11917021) SERAHAT SEZGEC : SULEYMAN Kaza	-	143 / 19023	143.00	Etimesgut TM İmar (TSM) 18/10/2011 - 32657	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398,	Etimesgut TM 12/11/2018 - 45315	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H10) 155396313	(SN:109627586) SERİHA ÖZTÜRK : SULEYMAN Kaza	-	142 / 19023	142.00	Etimesgut TM İmar (TSM) 18/10/2011 - 32657	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------	-----------------------------------

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.12.2013 No : 402492

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 Tebliği" uyarınca

Mehmet YAŞAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 00014

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

Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER


MUSTAFA ÖZTANGUT
BAŞKAN

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


T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

16/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurumuz.

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 tarafımızca 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
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

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 taşımayan gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite 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

Anıtkürk 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 Sirküleri

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808</p> <p>YETKİLİ : Selçuklu / Konya</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>TEMŞİL ŞEKLİ / SÜRESİ : Münfèriden</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p>VERGİ DAİRESİ - 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 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ 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 yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi dalreler, 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 akıterleri 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 poliçe, 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 yapımlası 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 münfèriden 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>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</p> <p>İMZA İMZA İMZA</p> 	
	<p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzaların 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylım. Altı Ocak İkibinonbes, Salı günü 06/01/2015</p> <p><small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dalremiz dosyasında saklıdır.</small></p>	
		<p>KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN</p> <p>Yerine İmzaya Yetkili Başkatiip Abdurrahman LOSUN</p> 
<p>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli mabuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p>		A-2 / 1 - 1