



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: 2016-VAKIFGYO-7

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	21.11.2016 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	21.11.2016 - 7
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu; Ankara, Etimesgut ilçesi, tapuda Erler Mahallesi, 48750 ada, 1 parsel, Erlerköyü Mahallesi 48744 ada 5 parselde "ARSA" sına ait olan taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir.
RAPOR TARİH VE NO	27.12.2016 / 2016-VAKIFGYO-7
SAHİBİ	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	48750 Ada 1 Parsel - (2111000/19023000) 48744 Ada - 5 Parsel - TAM
TAPU İNCELEMESİ	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan 14.12.2016 tarih saat 15:01 itibariyle alınan takbis belgesine göre 48750 ada, 1 parsel no.lu taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı kayıtlar mevcut olup, raporda belirtilmiştir. 07.12.2016 tarih saat 16.21 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 yevmiye 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 Değerinin; 447.160,-TL (DÖRTYÜZKIRKYEDİBİNYÜZALTMİŞTÜRKLİRASI) 48744 ADA 5 PARSEL KDV Hariç Satış Değerinin; 305.958,-TL (ÜÇYÜZBEŞBİNDOKUZYÜZELLİSEKİZTÜRKLİRASI) TOPLAM KDV Hariç Satış Değerinin; 753.118,-TL (YEDİYÜZELLİÜÇBİNYÜZONSEKİZTÜRKLİRASI) KDV Dâhil Piyasa Değerinin; 888.679,-TL (SEKİZYÜZSEKSENSEKİZBİNALTIYÜZYETMİŞDOKUZTÜRKLİRASI)
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)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 –DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-11
3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	12-...-15
3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	16
3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki	17-18
3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	18
3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	18
3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	18
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	18-19-20
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	20
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	20-21
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	21
4 –PİYASA ARAŞTIRMASI	22
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	23
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	23
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	22
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	23
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	23
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	23
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	24
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	24
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	24
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	24
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	25
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	25
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	25
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	25

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	25
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	25
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	25
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	25
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
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	26
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	26
7 – SONUÇ	26-27
8 – EKLER	28
8-1 Uydu Fotoğrafı	28
8-2 Fotoğraflar	29-30-31
8-3 Belgeler	32...-45
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	45
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	46
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	46
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	47
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	48
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	49

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 27.12.2016 tarihinde 2016-VAKIFGYO-7 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

23.12.2016 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 27.12.2016 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 tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 27.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.11.2016 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

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

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Eler mahallesi, 48750 Ada, 1 Parsel ve Elerköyü mahallesi 48744 Ada, 5 Parsel üzerinde kayıtlı "Arsa" vasfındaki Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirilme 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, Eler ve Elerköyü 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 satış gerçekleştirilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

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

Diğer veriler ise;
Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

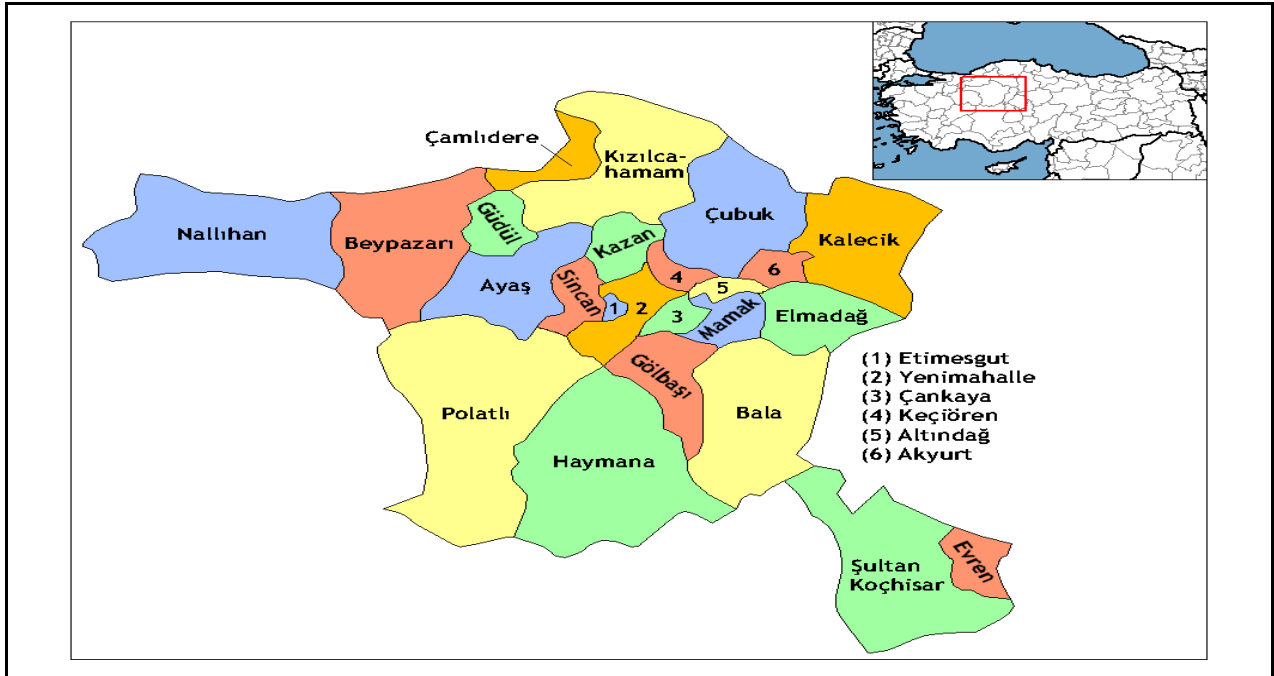
BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

Ankara İli Genel Veriler

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup, batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, Yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2015 yılı 1 Nüfus Kayıtlarına göre toplam nüfus 5.270.575 kişidir. TÜİK çalışmasında 2015 yılında belde ve köy ayrımı verilmemekle birlikte yaklaşık %3'ü belde ve köylerde ikamet etmektedir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır.

Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek il olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşlarının bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.



Demografik Veriler

Ankara'nın toplam 25 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.270.575 kişidir. TÜİK çalışmasında 2015 yılında belde ve köy ayrımı verilmemekle birlikte nüfusun yaklaşık %3'ü belde ve köylerde ikamet etmektedir. Ankara'nın 25 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verileri incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Çankaya, en az nüfuslu ilçesi de Evren olmuştur.

İl ve ilçe	Nüfus		
	Toplam	İl/ilçe merkezleri	Belde ve köyler
Ankara	5 270 575	5 270 575	-
Akyurt	30 245	30 245	-
Altındağ	363 687	363 687	-
Ayaş	12 678	12 678	-
Bala	21 618	21 618	-
Beypazarı	47 582	47 582	-
Çamlıdere	6 479	6 479	-
Çankaya	922 536	922 536	-
Çubuk	86 055	86 055	-
Elmadağ	43 776	43 776	-
Etimesgut	527 959	527 959	-
Evren	2 847	2 847	-
Gölbaşı	122 288	122 288	-
Güdül	8 392	8 392	-
Haymana	28 355	28 355	-
Kalecik	13 388	13 388	-
Kazan	51 764	51 764	-
Keçiören	889 876	889 876	-
Kızılcahama	25 179	25 179	-
Mamak	607 878	607 878	-
Nallıhan	29 209	29 209	-
Polatlı	121 858	121 858	-
Pursaklar	133 961	133 961	-
Sincan	506 950	506 950	-
Şereflikoçhisar	33 729	33 729	-
Yenimahalle	632 286	632 286	-

COĞRAFYA

Yüzey Biçimleri: Ankara ili denizden ortalama 1000 m yüksekte ve İç Anadolu bölgesinin az çok engebeli kuzey kesimindedir. Yaklaşık olarak doğudan Kızılırmak, batıdan Sakarya ile çevrelenir.

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

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



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

Yüzölçümü 1.620 km² olan gölün denizden yüksekliği 899 m'dir. Sığ bir göl olan Tuz gölünün derinliği 2 m'yi geçmez. Kaynakları az olan göl, aşırı buharlaşma nedeniyle de yazın kurumaya başlar ve üzerinde kalınlığı 30 cm'ye yaklaşan tuz katmanı bırakır. Mogan gölü 2,5 km², Emir (Eğmir) gölüyse 1 km²'dir. İl içindeki Hirfanlı, Sarıyar, Çubuk I ve II, Bayındır, Kurtboğazi, Kesikköprü barajları da setlerinin ardında değişik boyutlarda göller oluştururlar.

Ekonomi

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü Ankara'dan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür.

Yapılan bir araştırmaya göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında yaratacağı 115 milyar \$ gelire 74. sıraya yerleşmesi öngörülmektedir.

Diğer bir araştırma olan ve 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında 9. sırayı almıştır.

Sanayi

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boy lu 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 gelir. Üretim açısından en önemli sektörler; gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör vb.), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerlik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayii, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de en başta gelen illerden birincisidir..

Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. 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.

2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Tarım, hayvancılık ve ormancılık

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzumdür. 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.

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) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır. Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir.

Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, 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 üretir. Ayrıca, Sarıyar Barajı (160 MW), Hirfanlı Barajı (Evren) (128 MW) ve Kesikköprü Barajı (76 MW) hidroelektrik enerji üretir.

Madencilik

Ankara Türkiye'nin madencilik potansiyeli en iyi olan illerindedir. İlin, Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinde Türkiye'nin linyit yataklarından bazıları bulunur. Ayrıca Tuz Gölü ve çevresinde de tuz çıkartılır. İzmir'deki Çamaltı Tuzlası'ndan sonra en fazla tuz çıkartılan yer Tuz Gölü ve çevresidir. İlde ayrıca, tüm Türkiye'de ünü bilinen sodacılık Beypazarı ve Kızılcahamam çevresinde gelişmiştir.

ETİMESGUT İLÇESİ;

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

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

Arkeolojik araştırmalar sonucunda bulunan eserlerden, belde yerleşiminin MÖ 2000 yıllarına kadar indiği anlaşılmaktadır. Beldede bulunan "Frigya Aslanı" yörenin ilk defa MÖ 7. yüzyılda Frigyalılar tarafından mesken olarak kurulduğunu gösteren bir kanıt teşkil etmektedir. İlçenin tarihi Ankara'ya yakınlığından dolayı "Ankara Tarihi" ile çok büyük ölçüde aynı özellikleri gösterir. Ankara ve çevresinin Lidya, Pers, Galat, Roma ve Bizans İmparatorluklarının toprakları içinde yer aldığı; Türk hakimiyetinin Malazgirt Meydan Muharebesi'nden sonra gerçekleştiği, 1073'te Türklerin; 1308'de İlhanlıların; bir sürede Ertena valileri ve ahileri tarafından idare edildiği; 1402'den sonra Moğolların egemenliği altında kaldığı; 1833'te Mısır Valisi Mehmet Ali Paşa'nın bu yöreleri ele geçirdiği tarihi belgelerden anlaşılmaktadır. 1902 yılında Ankara 5 sancak ve 21 kazası olan bir merkez sancağıydı. Belde Zir (Yenikent) kazasına bağlı olarak kalmıştır. İlk çağlarda beldenin ismi "Amaksis", "Etimesgut'a adını veren Ahi Mes'ud, Ahi Elvan gibi Türk büyüklerinden, Ahi Elvan Hazretlerinin Türbesi Elvanköy`de Elvanköy Cami avlusunda bulunmaktadır. (kaynak: T.C. Ankara Valiliği sitesi)" ve daha sonra da "Etimesgut" olarak değişikliğe uğramıştır.

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

Atatürk; Etimesgut'a özel bir ilgi göstermiştir. Zaman zaman Etimesgut'u ziyaret eder, at gezintileri sırasında halkla sohbet ederek, zirai mahsul hakkında bilgi almıştır. Halen Halk



Sağlığı Laboratuvarı olarak kullanılmakta olan bina içinde, kendisine tahsis edilmiş olan odada istirahat ve özel çalışmalarını sürdürmüştü.

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

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

Yeryüzü Şekilleri: Etimesgut ilçesi, Doğudan batıya doğru eğimi azalan çanak şeklinde bir oluk Vadi görünümündedir. Vadinin tabanına oturmuş Ankara Çayı'na dik tepe aralarından uzanan yan vadilerle bütünleşen Ankara Ovası yer alır. İlçemizin ortalama yüksekliği ise 807 metredir.

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemini esas alarak hesapladığı 2010 temel yıllık **Konut Fiyat Endeksi (KFE)**'ni 2012 yılından itibaren yayımlamaktadır. KFE, Türkiye konut piyasasında meydana gelen nominal fiyat değişimlerini ölçmektedir.

Bu çalışmanın yanı sıra, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış saf fiyat değişimlerini ölçmek amacıyla **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)** üretilmeye başlanmıştır.

Hedonik regresyon yöntemi kullanılarak, aynı veri seti ile yürütülen çalışma sonuçlarına göre, zaman içinde konutların kalitesinde önemli artışlar olduğu ve bu dönemde konut fiyatlarında meydana gelen artışın önemli bir kısmının konutların özelliklerine bağlı kalite artışından kaynaklandığı gözlenmiştir.

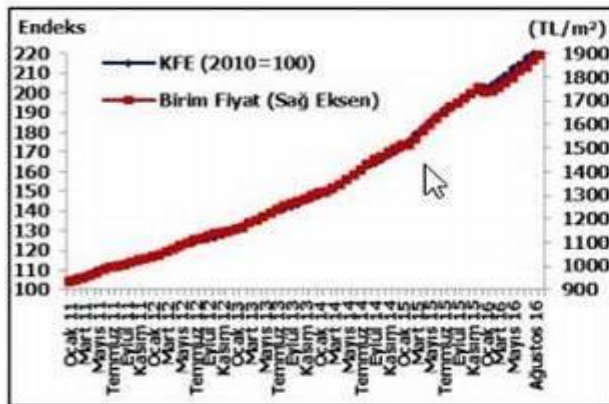
Bu kapsamda, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin sabit tutularak kalite artışından arındırılmış fiyat değişimlerini yansıtılabilmek amacıyla oluşturulan HKFE, 2016 yılı Ağustos ayından itibaren KFE ile birlikte aylık olarak yayımlanmaya başlanmıştır. Ayrıca, toplu sonuçların zaman serisi "İstatistik Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS)", Düzey 2 bazında "**İstatistikler/Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS)/Fiyat Endeksleri**" başlığı altında kullanıma sunulmaktadır.

I. KONUT FİYAT ENDEKSİ (KFE)

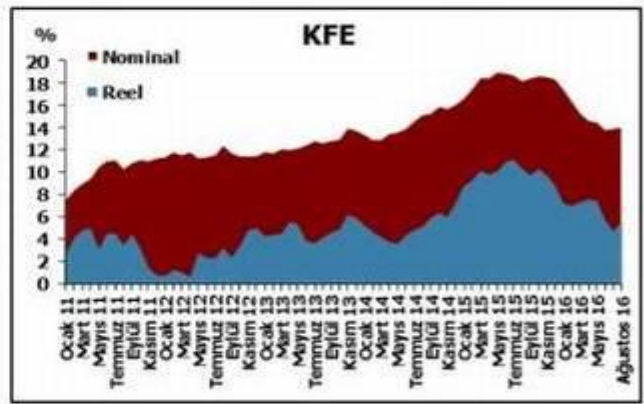
Ağustos 2016 (Temmuz, Ağustos, Eylül 2016)

Konut Fiyat Endeksi (KFE) Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,98 oranında artarak 219,55 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1 Tablo.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 14,10 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 5,60 oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Ağustos ayında 1689,39 TL/m² iken 2016 yılı Ağustos ayında 1889,44 TL/m² olarak gerçekleşmiştir. Tablo 2'de HKFE verilmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim



Tablo 1. Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	192.42	0.88	18.25
Eyl.15	194.36	1.01	18.50
Eki.15	197.10	1.41	18.70
Kas.15	199.59	1.26	18.62
Ara.15	201.28	0.85	18.41
Oca.16	202.32	0.52	17.50
Şub.16	203.95	0.81	16.44
Mar.16	206.22	1.11	15.35
Nis.16	208.52	1.12	14.70
May.16	211.93	1.64	14.57
Haz.16	213.89	0.92	13.87
Tem.16	217.41	1.65	13.98
Ağu.16	219.55	0.98	14.10

Tablo 2. Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Dönem	HKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	169.70	0.71	13.77
Eyl.15	170.75	0.62	13.93
Eki.15	172.51	1.03	14.31
Kas.15	174.42	1.11	14.40
Ara.15	176.08	0.95	14.00
Oca.16	176.82	0.42	13.57
Şub.16	178.66	1.04	13.04
Mar.16	180.58	1.07	12.45
Nis.16	182.85	1.26	12.36
May.16	185.41	1.40	12.38
Haz.16	187.12	0.92	11.99
Tem.16	189.07	1.04	12.21
Ağu.16	190.69	0.86	12.37

Ankara ili içinse anılan tablo değerleri aşağıdadır. Tablodan da görüleceği üzere Ağustos/2015'te Türkiye için 192,42 olan KFE, TR 51 grubunu oluşturan Ankara için 165,66 iken, Ağustos/2016'da bu oranlar sırası ile 219,55 ve 178,83 olmuştur. TR KFE %14 oranında artış gösterirken, Ankara'da bu oran % 7,95'tir. Aynı sıra ile oranlar TR HKFE'de %12,37 iken, Ankara ili içinse A1'de %9,65'tir (Tablo 4).

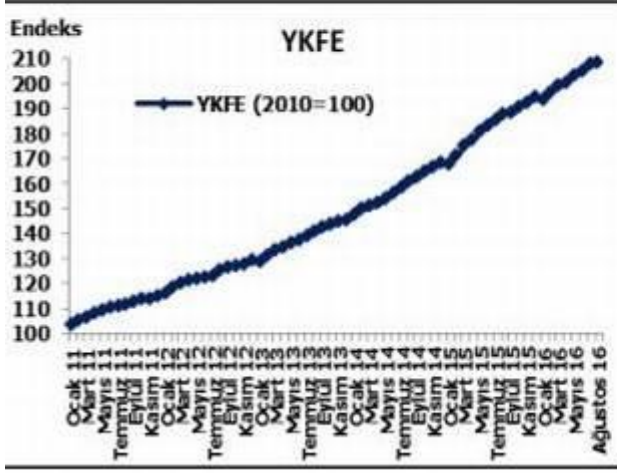
Tablo 4. Konut Fiyat Endeksi (KFE) ve Hedonik KFE (HKFE) Düzey 2 Endeks Değerleri

Dönem	KFE TR51	HKFE TR51
Ağu.15	165.66	159.05
Eyl.15	166.69	159.83
Eki.15	169.02	161.50
Kas.15	169.77	163.04
Ara.15	170.86	164.65
Oca.16	171.59	165.66
Şub.16	172.20	166.14
Mar.16	172.59	167.09
Nis.16	173.48	169.21
May.16	176.26	171.50
Haz.16	177.55	172.60
Tem.16	178.73	173.42
Ağu.16	178.83	174.40

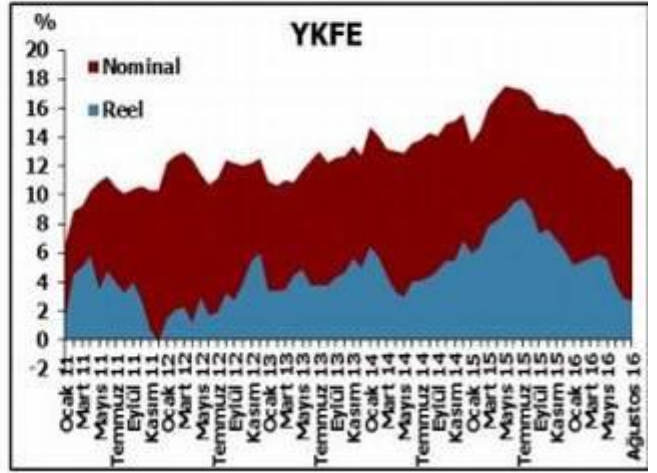
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,37 oranında artarak **208,49** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3 ve Tablo 3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 10,98 oranında, reel olarak ise yüzde 2,71 oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE



Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



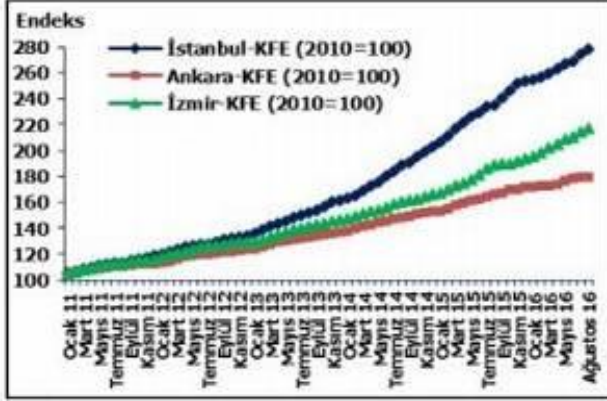
Tablo 3. Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Dönem	YKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	187.87	1.21	16.84
Eyl.15	188.22	0.19	15.88
Eki.15	190.91	1.43	15.84
Kas.15	192.65	0.91	15.59
Ara.15	194.51	0.97	15.59
Oca.16	193.26	-0.64	15.26
Şub.16	196.54	1.70	14.65
Mar.16	199.02	1.26	13.54
Nis.16	200.56	0.77	12.85
May.16	203.30	1.37	12.51
Haz.16	204.82	0.75	11.79
Tem.16	207.72	1.42	11.90
Ağu.16	208.49	0.37	10.98

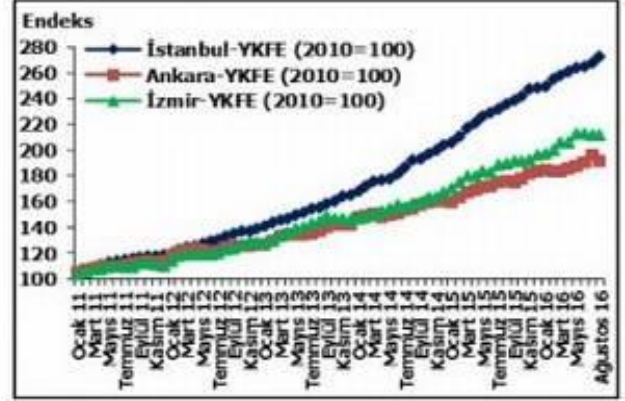
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,48, **0,06** ve 1,29 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde 18,69, **7,95** ve 14,73 oranlarında artış göstermiştir.

Keza, üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, İstanbul'da yüzde 1,56 oranında artış görülürken, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde **2,36** ve yüzde 0,11 oranlarında azalış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, **Ankara** ve İzmir'de sırasıyla yüzde 15,37, **8,57** ve 11,53 oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



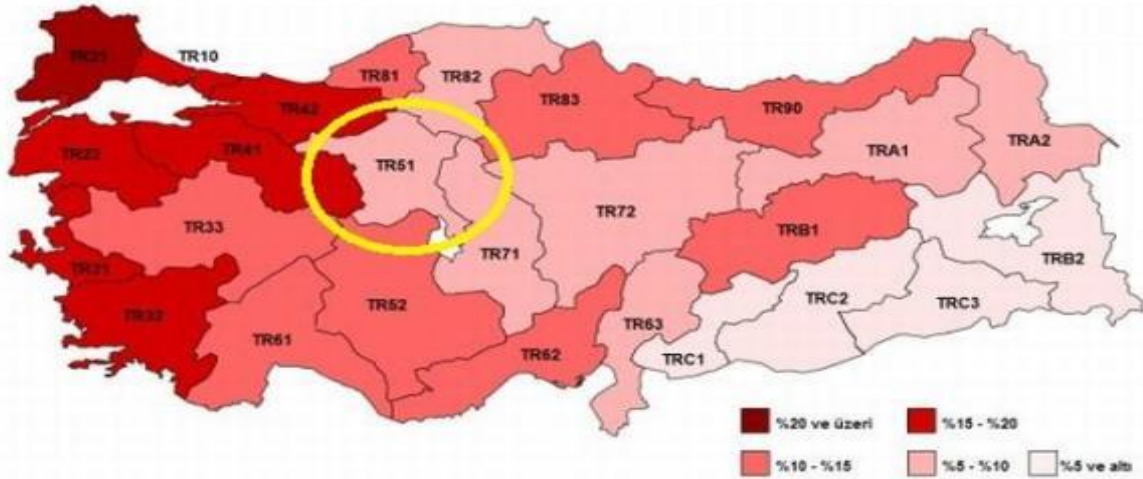
Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Ağustos ayına ilişkin 26 düzey2 bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde 21,71 ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde 20,22 ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde 18,70 ile TR10 (İstanbul) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde -6,33 ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde 1,45 ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde 1,84 ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



Kaynak : <http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7/KFE-HKFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7>

3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

48750 ADA, 1 PARSEL

SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. (2111000/19023000)
İLİ - İLÇESİ : ANKARA - ETİMESGUT
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : ERLER
KÖYÜ : -
SOKAĞI : -
MEVKİİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 48750
PARSEL NO : 1
NİTELİĞİ : ARSA
ALANI : 19023,00 m²
YEVİMİYE NO : 32657
CİLT NO : 25
SAHİFE NO : 2418
TAPU TARİHİ : 18.10.2011

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, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2.111,00 m², Petrol Tic. Ltd. Şti. 30,00 m², Hasan Kartal 47,00 m², T.E.İ.A.Ş. Genel Müdürlüğü 9.493,00 m²

48744 ADA, 5 PARSEL

SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
İLİ - İLÇESİ : ANKARA - ETİMESGUT
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : ERLERKÖYÜ
KÖYÜ : -
SOKAĞI : -
MEVKİİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 48744
PARSEL NO : 5
NİTELİĞİ : ARSA
ALANI : 2399,00 m²
YEVİMİYE NO : 32657
CİLT NO : 25
SAHİFE NO : 2418
TAPU TARİHİ : 18.10.2011

3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan 07.12.2016 tarih saat 16.21 itibariyle alınan takbis belgesine göre **48744 ada, 5 parsel no.lu** taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı hak bulunmamaktadır.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan 14.12.2016 tarih saat 15:01 itibariyle alınan takbis belgesine göre **48750 ada, 1 parsel no.lu** taşınmaz üzerinde aşağıdaki kısıtlayıcı kayıtlar mevcuttur;

Bütün Malikler İçin;

Şerh : Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. (12.11.2015 tarih, 45315 yevmiye ile)

İrtifak: Haritasında gösterildiği üzere 8.544 m² saha üzerinde Ak. Gölbaşı Ank. 11. Enerji nakil hattı geçirildiğinden Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı

İrtifak: Haritasında gösterildiği üzere TEK Genel Müdürlüğünce brş Ankara 11. Ak. Balgat enerji nakil hattı geçirilmek üzere daimi irtifak hakkı (31.12.1985 tarih, 6049 yevmiye ile)

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

İrtifak: TEK Genel Müdürlüğü lehine 2337 m² lik kısımda daimi irtifak hakkı (23.01.1992 tarih, 270 yevmiye ile)

İrtifak: TEK Genel MD lehine 426 m² lik sahada daimi irtifak hakkı (18.02.1993 tarih, 783 yevmiye ile)

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

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

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

İrtifak: TEAŞ GEN.MD. lehine 8750 m²lik sahada irtifak hakkı (09.09.1999 tarih, 3961 yevmiye ile)

İrtifak: TEAŞ GEN.MD. lehine 4669 m²lik sahada daimi irtifak hakkı (09.09.1999 tarih, 3963 yevmiye ile)

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

Beyan: Selahattin Koç Hacı Mehmet Koç, irtifak hakkı muvafakat etmiştir. (19.04.2000 tarih, 2236 yevmiye 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, 3737 yevmiye ile)

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

Beyan: Yaşar Saka, Hasan Coşkunoglu, irtifak hakkına muvafakat etmiştir. (20.07.2001 tarih, 3649 yevmiye ile)

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

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



Hisse İtibariyle Olan Kısıtlamalar:

ANAKADIN BAŞA HİSSESİ İÇİN;

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 yevmiye ile).

HACI MEHMET KOÇ HİSSESİ İÇİN;

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 tarih, 3476 yevmiye ile)

3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopileri
- İmar Durum Belgeleri

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

Etimesgut Belediyesi İmar 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 yevmiye ile 'Kamulaştırma' şerh kaydı konulmuştur.

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

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

3-7 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu

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

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

İmar durumu

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eler Mahallesi'nde konumlu 48744 ada 5 no.lu ve 48750 ada 1 no.lu parseller, hâlihazır imar durumlarına göre Vakıf GYO A.Ş. portföyüne dâhil edilmediği anılan kurumdan öğrenilmiştir. 12.04.2000 tarihinde Vakıf GYO A.Ş. portföyüne dâhil edilmiş olan 41945 ada 1 no.lu ve 41946 ada 2 no.lu parsellerin bulunduğu bölgede yapılan İmar Düzenlemesi sonrası ortaya çıkan KOP parselleridir. Bugüne kadar olan süreçte 41945 ada 1 no.lu ve 41946 ada 2 no.lu 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 değişiklik 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)

Mimari Proje, Yapı Ruhsatı

Anılan taşınmazlar ARSA vasfındadır. Üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Cezai Tutanak

Anılan taşınmazlar ARSA vasfındadır. Üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Yapı Denetim

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 250 m kala yolun sağında 48750 ada, 1 parselde konumlu arsaya ulaşılır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Taşınmaz; Ankara Valiliği'ne 19,5km. Etimesgut Belediyesi'ne 6 km. AŞTİ Otobüs Terminali'ne 15.5 km. mesafededir.



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 Üniversitesi'ne dönen yoldan, 270 m ilerden, sağa 2363. Caddeye dönülür ve yaklaşık 250 m. İlerde 2375. Caddesinden önce sağ tarafta 48744 ada, 5 parselde konumlu olan arsaya ulaşılır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Taşınmaz; Ankara Valiliği'ne 20 km. Etimesgut Belediyesi'ne 6,2 km. AŞTİ Otobüs Terminali'ne 14,5 km. mesafededir.

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 bir geometrik yapıdadır. Parsel Eskişehir Devlet yolu ile Üniversite Cadde'sine cepheli olup, cephe uzunlukları yaklaşık 90 m ve 92 metre uzunluğundadır.

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

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

1- M² Gayrimenkul –0 533 640 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, 600 – 700.- TL/m², E: 1.50 için 1.700-2.250.- TL/m², E: 2 için 2.500 -3.000 TL/m² arasında değiştiğini beyan etmiştir. Konu taşınmaza yakın konumda E: 0.40 konut imarlı 240 m²'lik arsanın 160.000.- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	240 m ²	666.-TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

2- Çay Yolu Gayrimenkul – 0 537 964 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- 0 530 766 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 konumdai 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 – Satılık- 0 (312) 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 – 0 312 224 32 32

Değerlemeye konu taşınmazın Etimesgut Belediyesi Emlak Servisi'nden yazılı olarak alınan rayiç değerleri; söz konusu 48750 Ada 1 Parsel için toplam ((2111/19023 m²)= 2.111 m²) 766.061.- TL, 48744 Ada 5 Parsel için toplam (2399 m²) 523.298,- 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 Hattı Bölgesi olması yanında kamulaştırma kapsamında olması sebebiyle belediye rayiç değer dikkate alınmış ve bu değer 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. En iyi en verimli kullanımının "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 düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında 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 hattında kalması ve yapılaşma izninin bulunmaması sebebi ile yaklaşımlardan hiçbirisi kullanılmamış olup, rayiç bedel dikkate alınmıştır.

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

Değerlemeye konu 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 hattında kalması ve yapılaşma izninin bulunmaması sebebi ile yaklaşımlardan hiçbirisi kullanılmamış olup, rayiç bedel dikkate alınmıştır.

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

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 hattında kalması ve yapılaşma izninin bulunmaması sebebi ile yaklaşım kullanılmamıştır.

5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Değerleme konusu parseller enerji nakil hattı bölgesi olarak ayrıldığından hâsılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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



6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

BÖLÜM 7 - SONUÇ

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

48750 ADA 1 PARSEL

KDV Haric Satış Değerinin;

447.160,-TL (DÖRTYÜZKIRKYEDİBİNYÜZALTMİŞTÜRKLİRASI)

KDV Dâhil Piyasa Değerinin;

527.649,-TL (BEŞYÜZYİRMİYEDİBİNALTIYÜZKIRKDOKUZTÜRKLİRASI)

48744 ADA 5 PARSEL

KDV Haric Satış Değerinin;

305.958.-TL (ÜÇYÜZBEŞBİNDOKUZYÜZELLİSEKİZTÜRKLİRASI)

KDV Dâhil Piyasa Değerinin;

361.030,-TL (ÜÇYÜZALTMİŞBİRİNOTUZTÜRKLİRASI)

TOPLAM

KDV Haric Satış Değerinin;

753.118,-TL (YEDİYÜZELLİÜÇBİNYÜZONSEKİZTÜRKLİRASI)

KDV Dâhil Piyasa Değerinin;

888.679,-TL (SEKİZYÜZSEKSENSEKİZBİNALTIYÜZYETMİŞDOKUZTÜRKLİRASI)

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

Alış; 1 USD: 3,5135-TL, 1 EURO: 3,6711-TL, Satış; 1 USD: 3,5198-TL 1 EURO: 3,6777-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

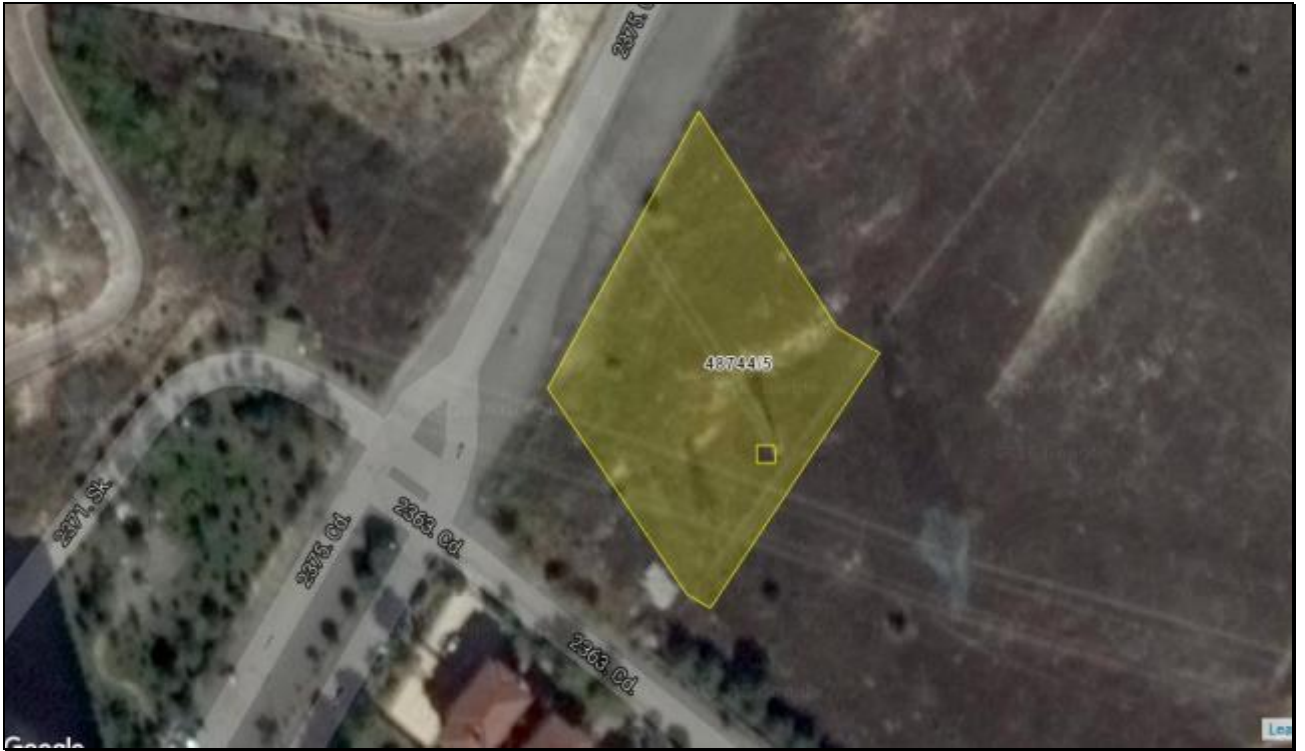
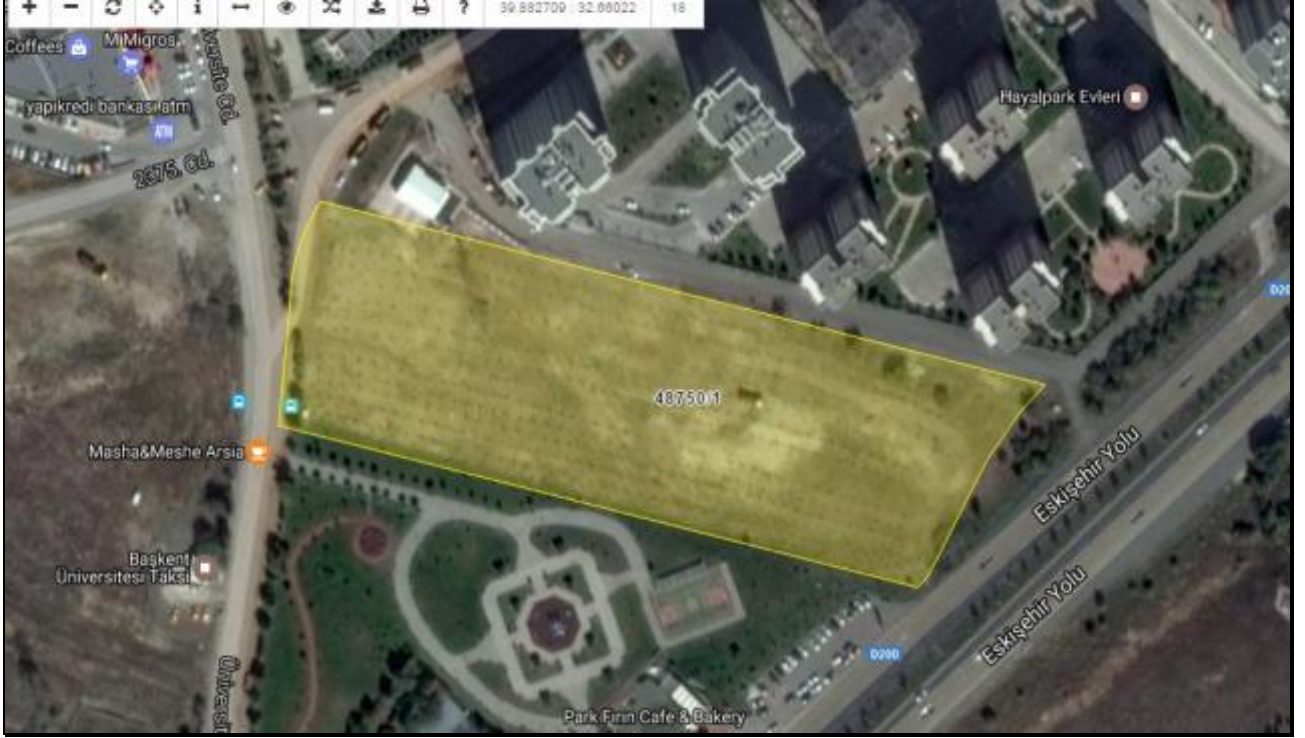
İşbu **2016-VAKIFGYO-7** no.lu rapor, **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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)
		 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Devirli; Merkez Adres: 7-8 No: 129-009 - Setiç - NİĞDE Tic. Sic. No: 23321 / 138-10-01 - Fax: 0338 399 30 02 Tic. Sic. No: 15001 / 430 10 15 - Merkezi Adres: NİĞDE www.artibirgts.com - Tic. Sic. No: 44557

BÖLÜM 8- EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar

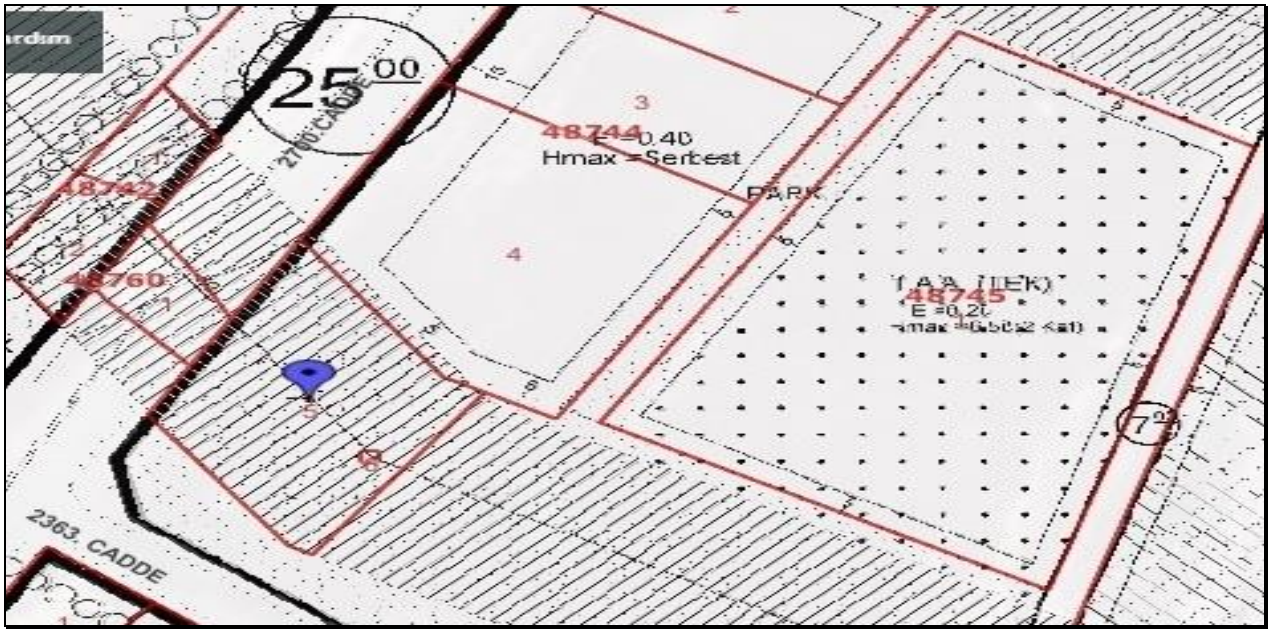
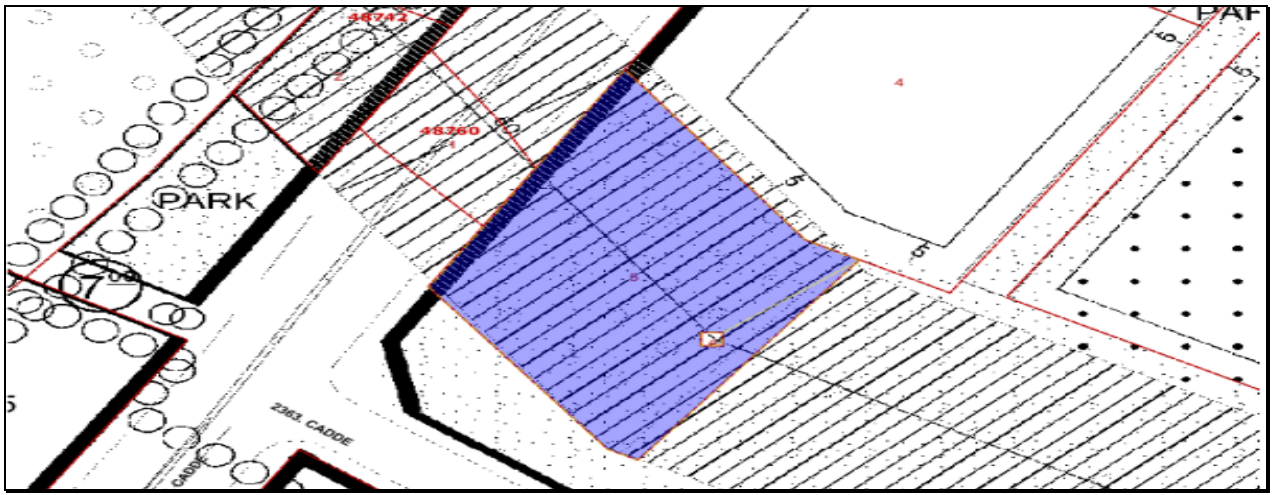


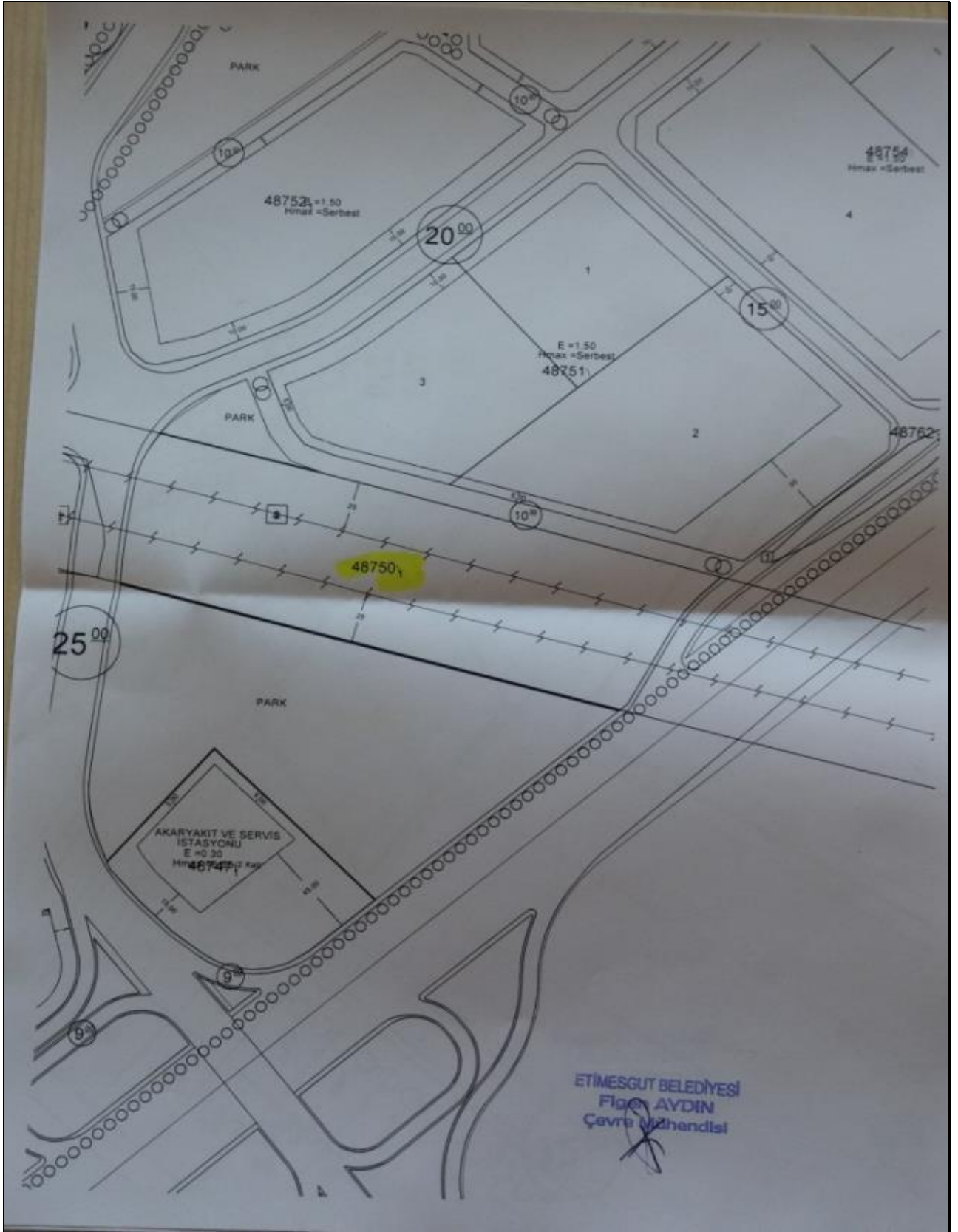


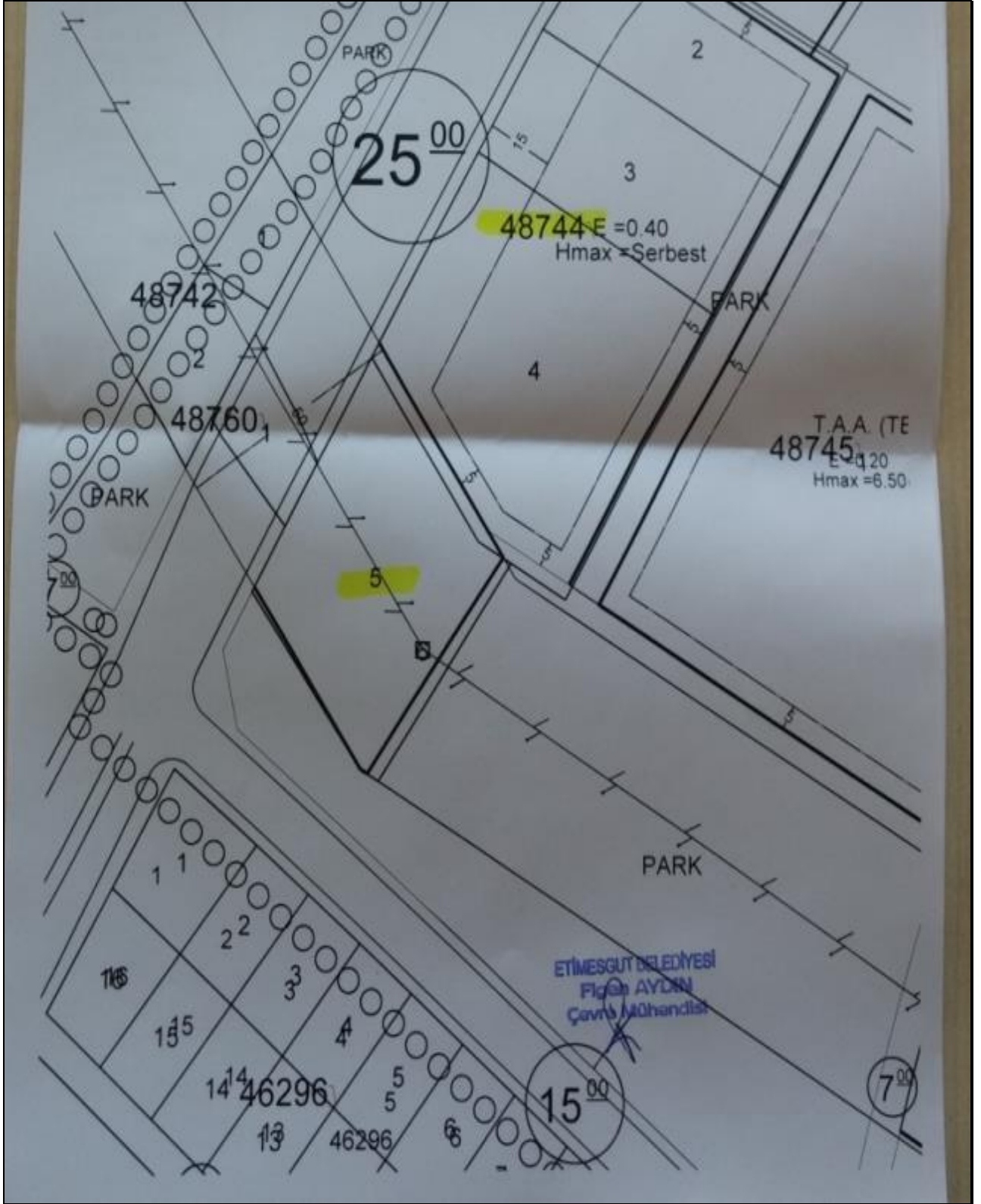


8-3 BELGELER









BABA ADI		CADDE	
DOĞUM YERİ		SOKAK	
DOĞUM TARİHİ		KAPI/DAİRE	
		İL/İLÇE	
		TELEFON	
		VERİLİŞ NEDENİ	Değişiklik
		e-posta adr	
EMLAK VERGİSİ ARSA BİLDİRİMİ			
MÜKELLEF NO	124025		
MÜKELLEF ADI			
MAHALLESİ	FATİH SULTAN MAH.		
CADDE/SOKAK	DUMLUPINAR BULVARI		
MEVKİİ			
KAPI / DAİRE NO	/	RAYIÇ BEDELİ	766.061,44
BLOK NO		MUAFİYET MİK.	,00
PAPTA NO		İSTİSNALAR	,00
ADA/PARSEL	48750/1	VERGİ MATRAHI	766.000,00
TAP.CİLT/SAYFA	25/2428	DAİMİ MUAFİYET	H
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	19.023,00	ASG.M2 DEĞERİ	336,00
TAPU HİSSE ORANI	2111/19020	HİS.DÜŞ.MİK.	2.111,33
HİSSE ORANI	1/1	ASGARİ BEYAN	709.407,88
HİSSEYE DÜŞ.MİK	2.111,33	SATIŞ TARİHİ	
İKTİSAP TARİHİ	18/10/2011	Nedeni	
KISIT.BAİ.TRH.	18/10/2011	KABUL TARİHİ	30/11/2011
MUAF. BAŞL.YILI		ELDEN / POSTA	Elden
MUAFİYET SÜRESİ		Beyanı Alan	BŞAHİN
AS.BEY.HES.YILI	2014	Veriliş Nedeni	Değişiklik
AÇIKLAMA	ENERJİ NAKİL HATTI	Tapu Mahalle	

UYILDIRIM

07-12-2016
ASLI GİBİDİR

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

İŞTİRAKÇİ LİSTESİ

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
MÜHÜR SİCİL BİLGİLERİ DÖKÜMÜ

HESAP NO	124025	İKAMET. MAH./SEMT	OSMAN BEY
DÖNEMİ	2014	CADDE	HALASKAR GAZİ CAD.
YILI	2016	SOKAK	KAT 6
BEYAN SIRASI	11	KAPI/DAİRE	243-/
SOYADI		İL/İLÇE	SİĞİRİ/İSTANBUL
ADI		TELEFON	
UNVANI	VAKIF GAYRİMENKUL A.Ş. Y.	POSTA KODU	
TC KİMLİK NO		İŞYARI MAH./SEMT	
VERGİ DAİRE		CADDE	
VERGİ NO		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	ARSA BİLDİRİMİ	
MÜKELLEF ADI	FATİH SULTAN MAH.	KAYIT BEDELİ	523.298,16
MAHALLESİ	2363. CADDE	MUAFİYET MİK.	,00
CADDE/SOKAK		İŞİHNALAR	,00
MEVKİİ	/	VERGİ MATRAHI	523.000,00
KAPI / DAİRE NO		DAİMİ MUAFİYET	H
BLOK NO		ASG.M2 DEĞERİ	202,00
PAFTA NO		HIS.DÜŞ.MİK.	2.399,00
ADA/PARSEL	48744/5	ASGARI BEYAN	484.598,00
TAP.CİLT/SAYFA	25/2418	SATIŞ TARİHİ	
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	2.399,00	Nedeni	
TAPU HİSSE ORANI	1/1	KABUL TARİHİ	30/11/2011
HİSSE ORANI	1/1	ELDEN / POSTA	Elden
HİSSEYE DÜŞ.MİK	2.399,00	Beyanı Alan	BŞAHİN
İKTİSAP TARİHİ	18/10/2011	Veriliş Nedeni	Genel
KISIT.BAİ.TRH.	18/10/2011		
MUAF. BAŞL.YILI			
MUAFİYET SÜRESİ			
AS.BEY.HES.YILI	2014		
AÇIKLAMA	ENERJİ NAKİL HATTI	Tapu Mahalle	

DUYURDURUM

07-12-2016
ASLI GİBİDİR

SATICI VE ALICI MÜKELLEFLERİNİZİN MAĞDUR OLMAMALARI İÇİN:SATICININ:SATIŞ İŞLEMİNDE SONRA DAİREMİZE MÜRACAATI GEREKMEKTEDİR..ALICININ :3 AY İÇERİSİNDE DAİREMİZE GELEKEREK EMLAK BİLDİRİMİNDE BULUNMASI GEREKMEKTEDİR.BİLGİ İÇİN.

İSTİRAKÇİ LİSTESİ

T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

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

01 Aralık 2014

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

İLGİ: 14.11.2014 tarih ve 2014/749 sayılı yazınız.

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

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

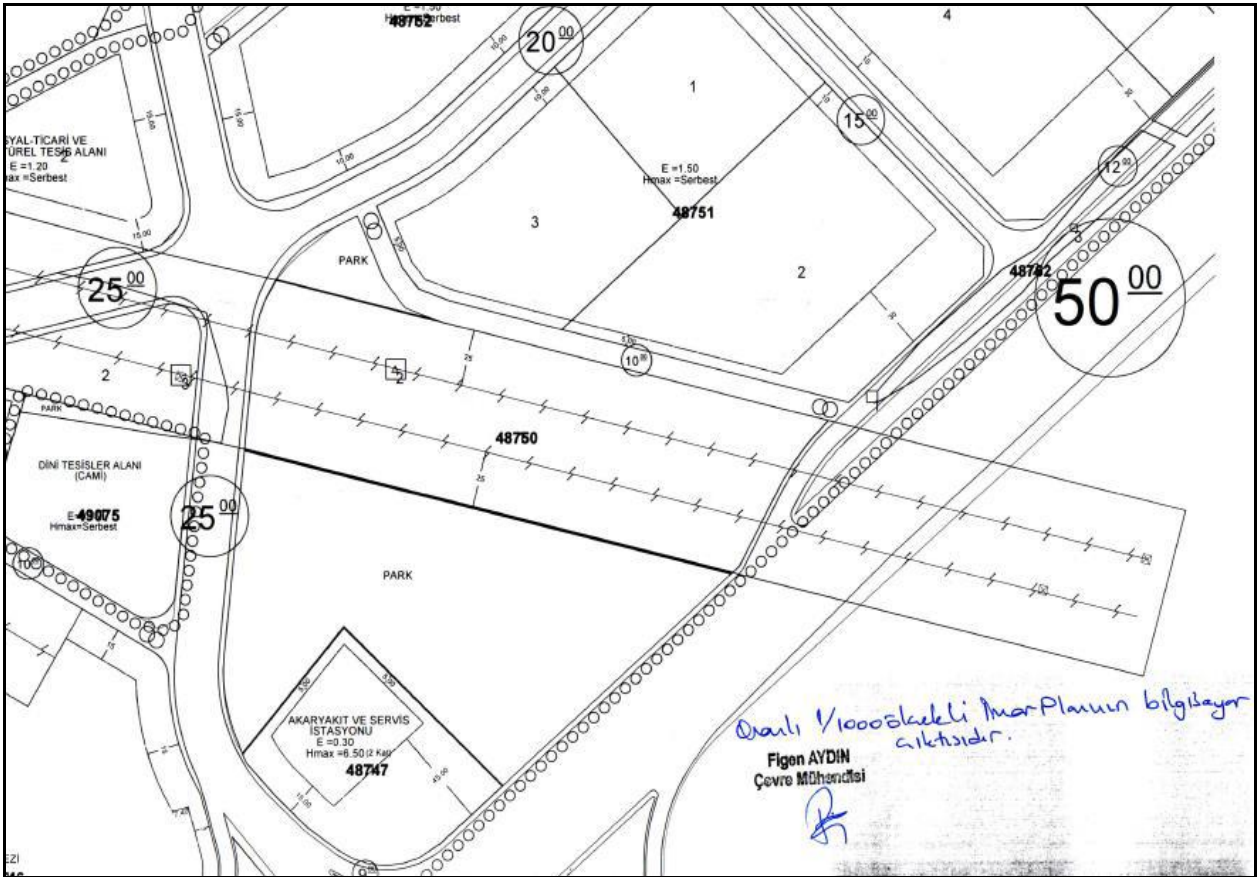
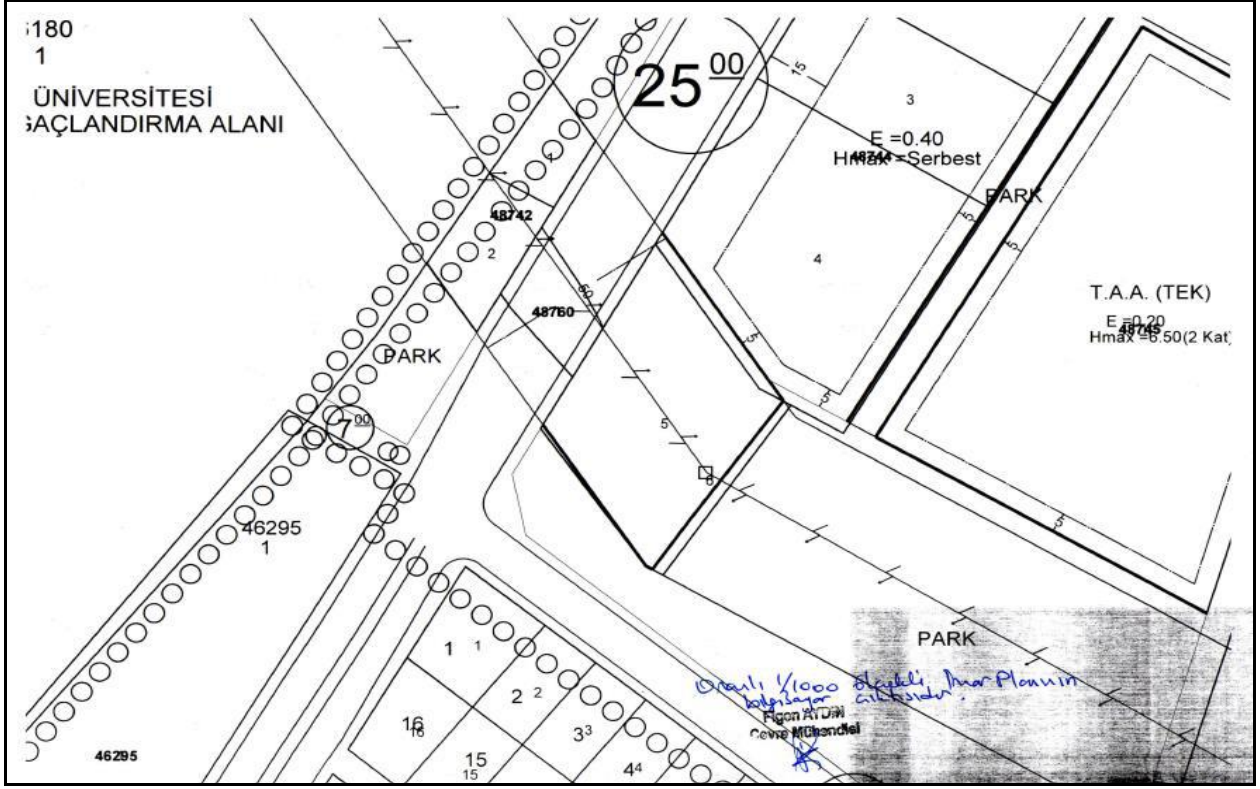
Bilgilerinize rica ederim.

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
					19.023.00 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sistem No : 54465494					
	Edinme Sebebi	ERLER Mah. 48113 Ada 1 Parsel taşınmazının imar (TSM) işleminden.					
Sahibi	Matikler arka sayfadadır...						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		2657	25	2428		18/10/2011	
Cilt No.							Cilt No.
Sahife No.	 Etimesgut Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<small>NOT : Mülkiyetin gayri menkul hakları için yetkin için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. * Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre her alana değeri ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</small>							

Mallık	Hisse Pay/Payda	Elbirliği No
PETROL TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	30/ 19023	
YAKIF 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 Kızı	73/ 19023	
NIYAZI KOÇ : SÜLEYMAN Oğlu	142/ 19023	
SEBİHA ÖZTÜRK : SÜLEYMAN Kızı	73/ 19023	
SEBAHAT SEZGEC : SÜLEYMAN Kızı	73/ 19023	
İLHAN GERİM : İLYAS Oğlu	9493/ 19023	
MVM TURİZM VE TİCARET LTD. ŞTİ.	3579/ 19023	
SİDİKA TAŞKOPARAN : SÜLEYMAN Kızı	142/ 19023	
SEBAHAT SEZGEC : SÜLEYMAN Kızı	143/ 19023	
SEBİHA ÖZTÜRK : SÜLEYMAN Kızı	142/ 19023	
NIYAZI KOÇ : SÜLEYMAN Oğlu	110/ 19023	
SELAHATTİN KOÇ : MUSTAFA Oğlu	47/ 19023	
NEBAHAT KOÇ : MUSTAFA Kızı	189/ 19023	
ANAKADIN BAŞA : MUSTAFA Kızı	190/ 19023	
HACI MEHMET KOÇ : MUSTAFA Oğlu	332/ 19023	


Alınış KİTİP-1
Etmesgul Yetkili Müş. Yardımcısı

ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İli	ETİMESGÜT						
İlçesi							
Mahallesi							
Köyü	ERLER						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00			48744	5	ha	m ²	dm ²
						2.399.00762	
ARSA							
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Planlıdır					
	Sınırı	Zemin Sıctm No : 54465457					
	Edinme Sebebi	ERLER Mah. 48107 Ada 5 Parsel taşınmazının İmar (İSİM) işleminden					
	Sahibi	VAKİE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		32657	25	2418		18/10/2011	
Cilt No.							Cilt No.
Sahile No.							Sahile No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : Müberrir gayrimenkul satış sözleşmesi ile ilgili olarak manşet verilmemiştir. Seçilen Kararın Nihaiyetinde olduğu ve bu kararın Tapu Sicil Müdürlüğüne ulaştırıldığı 							

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	07.12.2016 13:28:11	2016-81217	20161207-912-F01669	17.50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	54465457	Cilt / Sayfa No	25 / 2418	
İl / İlçe	ANKARA / ETİMESGUT	Ada / Parsel	48744 / 5	
Kurum Adı	Etimesgut	Yüzölçüm	2399,00000	
Mahalle / Köy Adı	ERLERKÖYÜ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657		

Rapor Tarihi / Saati : 07.12.2016 / 16:21

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.12.2016 14:58:53	2016-83119	20161214-912-F01097	17.50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	54465494	Cilt / Sayfa No	25 / 2428	
İl / İlçe	ANKARA / ETİMESGUT	Ada / Parsel	48750 / 1	
Kurum Adı	Etimesgut	Yüzölçüm	19023,00000	
Mahalle / Köy Adı	ERLER Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	M:HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 8544 M2 SAHA ÜZERİNDE AK.GÖLBAŞI ANK.11.ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLDİĞİNDEN TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜD. LEHİNE DAİMİ İRT. HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	- 0	
İrtifak	M:HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE BRŞ ANKARA 11. AK. BALGAT ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLMEK ÜZERE DAİMİ İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	31.12.1985 - 6049	
Beyan	ÖNER CANER İRTİFAK HAKKI TESİSİNİNİ MUAFAKAT ETMİŞTİR. 18/09/1986 TARİH YEV:3842		18.09.1986 - 3812	
İrtifak	M:TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 2337 M² LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	23.01.1992 - 270	
İrtifak	T.E.K. GENEL MD. LEHİNE 426 M2 LİK SAHADA DAİMİ İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	18.02.1993 - 783	
Beyan	SELFET KOÇ 09/09/1999 TARİH VE 3961 YEVMIYELİ İRTİFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞTİR.09/09/1999 TARİH YEV:3961		09.09.1999 - 3961	
Beyan	SELFET KOÇ 09/09/1999 TA. VE 3963 YEVMIYELİ İRTİFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞTİR.09/09/1999 YEV:3963		09.09.1999 - 3963	
Beyan	NEBAHAT KOÇ İRTİFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞTİR.09/09/1999 TARİH YEV:3964		09.09.1999 - 3964	
İrtifak	M:TEAŞ GEN. MÜD. LEHİNE 8750 M2 LİK SAHADA İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ÜRETİM A.Ş. (TEAŞ)	09.09.1999 - 3961	
İrtifak	M:TEAŞ GEN. MD. LEHİNE 4669 M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ÜRETİM A.Ş. (TEAŞ)	09.09.1999 - 3963	
Beyan	SELAHATTİN KOÇ, HACI MEHMET KOÇ İRTİFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞLERDİR.19/04/2000 YEV:2236		19.04.2000 - 2236	
Beyan	SELAHATTİN KOÇ HACI MEHMET KOÇ, İRTİFAK HAKKI MUVAFAKAT ETMİŞTİR.19/04/2000 TARİH YEV:2236		19.04.2000 - 2236	
Beyan	SAYILI KANUNUN 72.MD GÖRE KAMU TÜZEL KİŞİLİĞİNE SAHİP BAŞKENT ÜNİVERSİTESİNE AMACI DIŞINDA KULLANILMAMASI VE BAŞKA KİŞİ VE KURULUŞLARA SATILMAMASI KAYDIYLA ANKARA VİLAYETİ TARAFINDAN BAŞKENT ÜNİVERSİTESİNE SATILMIŞTIR 27/06/2000 TARİH YEV:3737		27.06.2000 - 3737	

Rapor Tarihi / Saati : 14.12.2016 / 15:01

1

Beyan	AKİYE KOÇ İRTİFAK HAKI MUVAFAKAT ETMİŞTİR 06/02/2001 TARİH YEV:558	06.02.2001 - 558
Beyan	YAŞAR SAKA ,HASAN COŞKUNOĞLU,İRTİFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞDİR.20/7/2001 TARİH YEV:3649	20.07.2001 - 3649
Beyan	SIDIKA TAŞKOPARAN,NİYAZİ KOÇ,SEBİHA ÖZTÜRK,SEBAHAT SEZGEK İRTİFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞTİR 30/12/2002 TARİH YEV:6815	07.10.2002 - 6815
Beyan	SEBİHA ÖZTÜRK, SIDIKA TAŞKOPARAN, NİYAZİ KOÇ, ATİYE KOÇ, SEBAHAT SEZGEK İRTİFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞLERDİR.30/12/2002 YEV:8615	30.12.2002 - 8615

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
ANAKADIN BAŞA	190000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İ.TED.12/07/2001 TARİH YEV:3476 ANKARA 12 ASLI.HUK.MAH. 10/07/2001 TARİH VE 2001/455 SAYILI İLE ANAKADIN BAŞA HACI MEHMET KOÇ HİSSESİ	12.07.2001 - 3476
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	12.11.2015 - 45315
HACI MEHMET KOÇ	332000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İ.TED.12/07/2001 TARİH YEV:3476 ANKARA 12 ASLI.HUK.MAH. 10/07/2001 TARİH VE 2001/455 SAYILI İLE ANAKADIN BAŞA HACI MEHMET KOÇ HİSSESİ	12.07.2001 - 3476
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	12.11.2015 - 45315
MURAT BALKAN	775000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	12.11.2015 - 45315
NEBAHAT KOÇ	189000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	12.11.2015 - 45315
NİYAZİ KOÇ	142000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	12.11.2015 - 45315
NİYAZİ KOÇ	110000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	12.11.2015 - 45315
RIFAT VARDAR	776000 / 19023000	İmar (TSM) - 18.10.2011 - 32657
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye

Rapor Tarihi / Saati : 14.12.2016 / 15:01

2

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

Rapor Tarihi / Saati : 14.12.2016 / 15:01

3

Serh Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.

12.11.2015 - 45315

Rapor Tarihi / Saati : 14.12.2016 / 15:01

4

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



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 Tebliğ"i uyarınca

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin Ayışık
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400614

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.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Burhanettin Tandoğan
BURHANETTİN TANDOĞAN
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- 303

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8
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 tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

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

Atatürk 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

00470

KONYA 9. NOTERİ
ALİ CAN

NIŞANTAŞ MAH. DR.
HULUSİ BAYBAL
CAD. HAZİM
ULUŞAHİN İŞ
MERKEZİ A BLOK
ZEMİN KAT N:1/K-1/L
SELÇUKLU / KONYA
Tel:+903322370261
Fax:+903322370281

ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808
Selçuklu / Konya
YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854
YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden
TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)
TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557
VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214

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 daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferağını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN
(YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN

İMZA

İMZA

İMZA

(Handwritten signatures)

Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı 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 huzurunda alındığını, onaylarım. **Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015**

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 daireniz dosyasında saklıdır.

KONYA 9. NOTERİ
ALİ CAN
Yerine
İmzaya Yetkili Başkatipli
Abdurrahman LOSUN

KDV Harc, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
TAS2 A / S Yazı : 3 / 0
NBS NO: 201501060420009 - 7860930363

A-2/1-1