



VAKIF GYO A.Ş.

“Arsa Değer Tespit Raporu”

10.12.2015

Fatih Sultan Mh.

Dumlupınar Bulv. 48744 Ada 5 Parsel, 48750 Ada 1 Parsel Etimesgut/ANKARA



Takdim:

VAKIF GYO A.Ş.

Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62

Ümraniye / İSTANBUL

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

10.12.2015

VAKIF GYO

Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62

Ümraniye / İSTANBUL

Konu: Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Erlen mahallesinde konumlu 2 adet arsanın gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili

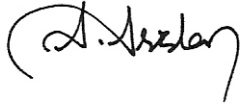
Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Erlen Mahallesi'nde yer alan 48744 ada, 5 ve 48750 ada 1 no'lu parseller için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Değerleme Uzmanı Mimar Sn. Oktay VAR tarafından bahse konu gayrimenkuller ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkullerin yakın civarı ile daha geniş ölçekte Ankara ili, Etimesgut ilçesi genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmış, içinde bulunduğumuz bugünkü ekonomik koşullar çerçevesinde söz konusu arsa nitelikli gayrimenkuller üzerinde geliştirilebilecek olan gayrimenkul projeleri analiz edilmiştir.

İşbu rapor 10.12.2015 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.


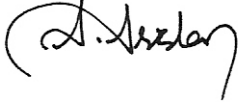


Ahmet ARSLAN

Genel Müdür Yardımcısı

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözetken yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Oktay VAR Lisanslı Değerleme Uzmanı (402824) 	Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı (400376) 

- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	10.12.2015/63-R1
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	AÇIKLAMALI DEĞERLEME
İncelemenin Yapıldığı Tarih	28.11.2014
Değerlemesi Yapılan Mülk	ARSA
Gayrimenkulün Adresi	Fatih Sultan Mahallesi Dumlupınar Bulvarı 48744 ada 5 parsel, 48750 ada 1 parsel Etimesgut / ANKARA
Hukuki Tanımı	48744 Ada 5 Parsel (2.399,00 m ² Alanlı Arsa), 48750 Ada 1 Parsel (19.023,00 m ² Alanlı Arsa)
Mal Sahibi	(48744 Ada 5 Parsel); Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (48750 Ada 1 Parsel); Mülkiyet Bilgisi altında verilmiştir.
Mevcut Kullanımı	Ağaçlandırma sahası
Mevcut Kullanıcı	-
İmar Durumu	Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	48744 Ada 5 Parsel 2.399,00 m ² , 48750 Ada 1 Parsel 19.023,00 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Değerleme konusu taşınmazların enerji nakil hattında kalmaları, kamulaştırılacak alan içerisinde olmaları ve imarlarının olmaması nedeni ile bu yöntemler kullanılamamış olup, rayiç bedelden değerlendirilmiştir.
Satış Kabiliyeti	Satış Güçü
KDV Hariç Toplam Adil Piyasa Değeri	720.000 TL
KDV Dâhil Toplam Adil Piyasa Değeri	849.600 TL
Değerleme Uzmanı	Oktay VAR

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımalarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı Şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırılmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırılmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (zellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ő.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme alışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde 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 değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
2. Rapor Tarihi ve Numarası	7
3. Raporun Türünün Tanımlanması	7
4. Raporu Hazırlayanlar	7
5. Değerleme Tarihi	7
6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	7
7. Şirket Bilgileri.....	7
8. Müşteri Bilgileri	8
9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	8
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	9
2.2. Değerin Tanımı	9
2.2.1. Piyasa Değeri.....	9
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	9
2.4. İşin Kapsamı.....	9
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	10
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER.....	13
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	13
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç.....	14
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	16
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	16
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	16
3.5.2. Fiziksel Özellikler	17
4. PİYASA ARAŞTIRMASI.....	18
4.1. Emsal Araştırması	18
4.1.1. Satılık Arsa Emsali Araştırması	18
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	20
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	20
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	20
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	20
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	20
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	20
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	20
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	21
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı	21
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	21
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	21
5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
5.4.2. 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	21
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	22
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	23

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**2. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, 25.12.2014 tarih ve 63 no.lu değerlendirme raporunun revizyonu olup, 10.12.2015 tarihli 63-R1 no.lu rapor olarak tanzim edilmiştir. İlk rapordan farklı olarak 5.4.2. 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 başlığı altındaki açıklamalar güncellenmiş ve 6.Sonuç başlığı altında döviz cinsinden değer TL'ye çevrilmesinde kullanılan döviz kurunun alış kuru olduğuna dair bilgiye yer verilmiş olup, değer ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

3. Raporun Türünün Tanımlanması

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf GYO A.Ş. 'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın 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.

4. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Lisanslı Değerleme Uzmanı Oktay VAR tarafından hazırlanmıştır.

5. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 21.11.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Vakıf GYO arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.11.2014 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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.

7. Şirket Bilgileri

Ünvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres : Tugay Yolu Caddesi, No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33 Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri:

Telefon : 0216 369 96 69 pbx

Fax : 0216 369 97 71

Web : www.dengedegerleme.com

Kuruluş Yılı: 19.07.2005

Ödenmiş Sermayesi: 460.000 TL

8. Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı, No: 62, Ümraniye/İSTANBUL adresinde ikamet eden Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara ili, Etimesgut İlçesi, Erler mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 25.12.2014 tarihi itibarıyla adil piyasa belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa ve acil satış değerleri 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**2.2.1. Piyasa Değeri**

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 Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı 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, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri****3.1.1. Ankara İli Genel Veriler**

Ankara, Türkiye'nin nüfus ve ekonomik açıdan en önemli 2. şehri, siyasi açıdan ise önemli şehri ve Başkentidir. Yüzölçümü bakımından Konya'dan sonra en büyük şehridir. Nüfus sayımına göre Avrupa'nın 38. büyük şehridir. Ankara Türkiye'nin kuzey batısında, Konya ovası ve Kuzey Anadolu arasında kalacak şekilde kurulmuştur. Ankara, Türkiye'nin merkezinde konumlu olup, çoğu otoyol ulaşımının ortak noktasıdır.

Tarihte, "Angora", "Ancyra", "Angori" ve "Engüriye" gibi değişik isimler ile anılan, nihayet günümüzde Ankara olarak adlandırılan şehir, gelişme ve büyüme sürecinde batıya doğru daha yoğun olmak üzere genişlemiş olup, bu gün ki mücavir alan sınırları 50 km'dir. Ankara ilinin bugün itibari ile 25 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 26 belediye bulunmaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

Ankara'nın toplam 25 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 4.965.542 kişidir. Ankara'nın 25 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2012 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Keçiören, en az nüfuslu ilçesi de Evren olmuştur.

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

Tablo. 1. İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2012)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Ankara, Türkiye'nin 2. en büyük şehri ve siyasi olarak başkentidir. Kara ulaşımı ve ticaret yollarının bir merkezi olması, ayrıca siyasi önemi sayesinde Türkiye'de gerek ekonomik yaşamın, gerekse siyasi yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda Türkiye'nin en büyük 2. sanayi merkezidir. Ankara il genelinde toprakların % 60'lık bölümü tarım alanı olarak kullanılmaktadır. Bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. 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 sayılarının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

Ankara, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin gerek ekonomik gerekse siyasi merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de Ankara ülkenin ekonomik anlamda en ileri 2. merkezi olma özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı % 7,7 düzeyindedir. Ankara, Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü kentten toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara'nın bütçe gelirlerine 16,5 milyar TL, bütçe gelirlerine katkısı 21,1 milyar TL olup, bütçeden aldığı pay 11,3 milyar TL'dir. 2006 yılında toplam 1.355.000 kişinin istihdam edildiği Ankara'daki işsiz sayısı, 185 bin kişidir ki bu oran olarak %12,1'e denk gelmektedir.

Ticaret ve Sanayi

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi başlıca küçük ve orta boy işletmelerden oluşur. 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), 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 başta gelir.

Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır.

Ankara'daki sanayi 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 insanî 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 ve Hayvancılık

Ankara il 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 kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzümdür. 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 sayılarının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir.

Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. 2007 verilerine göre ilin %13'ü ormanlarla kaplı olup, yüzölçümünün %7'sini bozuk ormanlar, %6'sını ise normal ormanlar oluşturmaktadır. Kayda değer bir ormancılık üretimi yoktur. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Ormancılık ve Madencilik

Ankara, Türkiye'nin madencilik potansiyeli fazla olan illerindedir.

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

Turizm

Ankara, Türkiye dışından turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1.5'u (2007'de 383 bin kişi) Ankara Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu mayıs-eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşlarıdır.

Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Etnoğrafya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur.

Yurtiçi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Güdül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihi evler yurtiçi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren İlçesi Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır.

2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

3.1.2. Etimesgut İlçesi Genel Veriler

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.

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. İlçenin ortalama yüksekliği ise 807 metredir. Bağlıca, Eryaman, Elvankent, Emirler, Güzelkent, Yaprıcak 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. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	ANKARA	PAFTA	-
İLÇESİ	ETİMESGUT	ADA	48744 - 48750
BUCAĞI	-	PARSEL	5 -1
MAHALLESİ	ERLER	ALANI	2.399,00 m ² - 19.023,00 m ²
KÖYÜ	-	VASFI	ARSA
SOKAĞI	-	MALİKLERİ	(48744 Ada 5 Parsel); Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVKİ	-		(48750 Ada 1 Parsel); Anakadın Başa 190,00 m ² , Hacı Mehmet Koç 332,00 m ² , Murat Balkan 775,00 m ² , Nebahat Koç 189 m ² , Niyazi Koç 142 m ² , Niyazi Koç 110 m ² , Rifat Vardar 776,00 m ² , Sebahat Sezgek 73 m ² , Sebahat Sezgek 143 m ² , Sebiha Öztürk 142,00 m ² , Sebiha Öztürk 73,00 m ² , Sıdika Taşkoparan 142,00 m ² , Sıdika Taşkoparan 73,00 m ² , Başkent Üniversitesi 603,00 m ² , MVM Turizm ve Ticaret Ltd. Şti. 3.579,00 m ² , Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2.111,00 m ² , Petrol Tic. Ltd. Şti. 30,00 m ² , Hasan Kartal 47,00 m ² , T.E.İ.A.Ş. Genel Müdürlüğü 9.493,00 m ²

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

25.11.2014 tarihinde Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu 48744 ada 5 parsel üzerinde takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

48750 ada 1 parsel üzerinde;

- 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
- 31.12.1985 tarih ve 6049 yevmiye ile Haritasında gösterildiği üzere TEK genel müdürlüğünce brş Ankara 11. Ak. Balgat enerji nakil hattı geçirilmek üzere daimi irtifak hakkı
- 18.09.1986 tarih ve 3812 yevmiye ile Öner Caner irtifak hakkı tesisinin muafakat etmiştir beyan kaydı.
- 23.01.1992 tarih 270 yevmiye ile TEK genel müdürlüğü lehine 2337 m² lik kısımda daimi irtifak hakkı
- 18.02.1993 tarih 783 yevmiye ile TEK genel müdürlüğü lehine 426 m² lik sahada daimi irtifak hakkı

- 09.09.1999 tarih 3961 yevmiye ile TEAŞ genel müdürlüğü lehine 8750 m² lik sahada irtifak hakkı
- Selfet Koç 09.09.1999 tarih ve 3961 yevmiyeli irtifak hakkına muvafakat etmiştir beyan kaydı.
- Selfet Koç 09.09.1999 tarih ve 3963 yevmiyeli irtifak hakkına muvafakat etmiştir beyan kaydı.
- 09.09.1999 tarih 3963 yevmiye ile TEAŞ genel müdürlüğü lehine 4669 m² lik kısımda daimi irtifak hakkı
- 09.09.1999 tarih ve 3963 yevmiye ile Nebahat Koç irtifak hakkına muvafakat etmiştir beyan kaydı.
- 19.04.2000 tarih ve 2236 yevmiye ile Selahattin Koç Hacı Mehmet Koç, irtifak hakkı muvafakat etmiştir beyan kaydı.
- 19.04.2000 tarih ve 2236 yevmiye ile Selahattin Koç Hacı Mehmet Koç, irtifak hakkına muvafakat etmişlerdir beyan kaydı.
- 27.06.2000 tarih ve 3737 yevmiye ile sayılı kanununun 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.
- 06.02.2001 tarih ve 558 yevmiye ile Akiye Koç irtifak hakkı muvafakat etmiştir beyan kaydı.
- 20.07.2001 tarih ve 3649 yevmiye ile Yaşar Saka, Hasan Coşkunoğlu, irtifak hakkına muvafakat etmiştir beyan kaydı.
- 07.10.2002 tarih ve 6815 yevmiye ile Sıdika Taşkoparan, Niyazi Koç, Sebiha Öztürk, Sebahat Sezgek irtifak hakkına muvafakat etmiştir beyan kaydı.
- 30.12.2002 tarih ve 8615 yevmiye ile Sebiha Öztürk, Sıdika Taşkoparan, Niyazi Koç, Atiye Koç, Sebahat Sezgek irtifak hakkına muvafakat etmiştir beyan kaydı.
- İ.TED. 12.07.2001 tarih ve 3476 yevmiye ile Ankara 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 10/07/2001 tarih ve 2001/455 sayı ile Anakadın Başa Hacı Mehmet Koç hissesi şerh kaydı.
- İ.TED. 12.07.2001 tarih ve 3476 yevmiye ile Ankara 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 10/07/2001 tarih ve 2001/455 sayı ile Anakadın Başa Hacı Mehmet Koç hissesi şerh kaydı. Bulunduğu bilgisi alınmıştır.

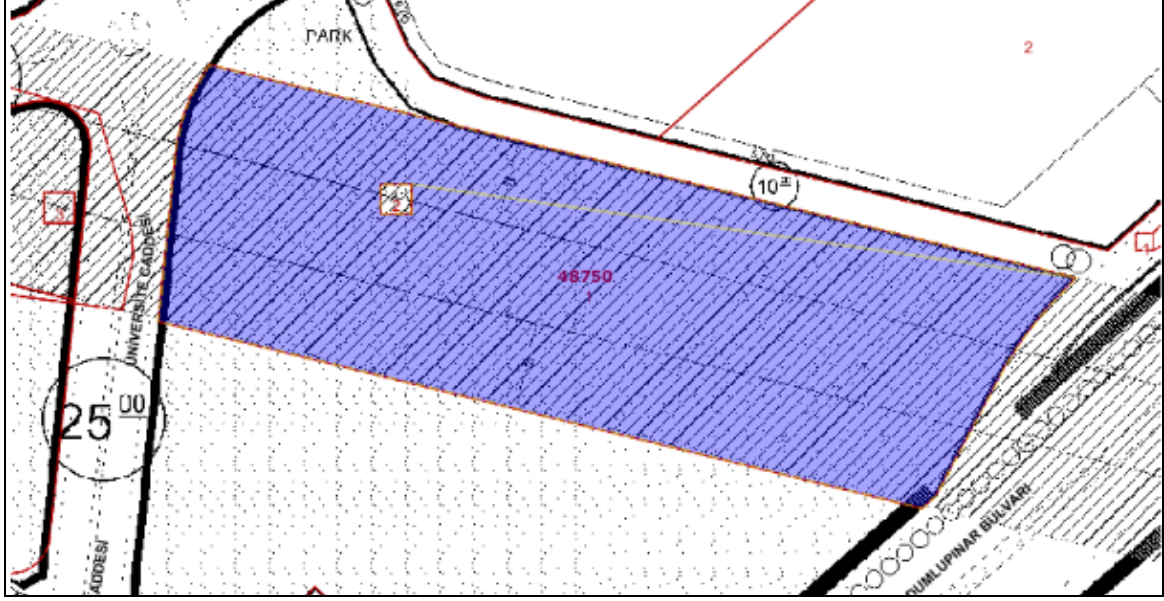
3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

25.11.2014 tarihinde Etimesgut tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu gayrimenkullerin son üç yıl içerisinde satış işlemi görmediği öğrenilmiştir.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, Etimesgut Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde alınan ve ekte sunulan 01.12.2014 tarihli yazıya istinaden, "Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı olarak ayrıldığı ve ilgili kuruluş tarafından Kamulaştırılacağı hükmü bulunduğu" bildirilmiştir.



✓ **Yapı Ruhsat**

Konu taşınmazlar arsa vasfında olup, üzerlerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

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

- 5 parsel no.lu taşınmazın 18.10.2011 tarihinde yapılan imar uygulaması nedeni ile 48107 olan ada numarasının 48744 olarak değiştiği,
- 1 parsel no.lu taşınmazın 18.10.2011 tarihinde yapılan imar uygulaması nedeni ile 48113 olan ada numarasının 48750 olarak değiştiği tespit edilmiştir.

3.5. Taşınmazın Tanıtılması**3.5.1. Ulaşım Özellikleri**

Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. Ankara ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. Konu gayrimenkule olan erişim Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) ndan sağlanmaktadır. Eskişehir Yolu, Kızılay olarak adlandırılan şehir merkezine erişimi sağlayan ana arterlerden birisidir.

Yapılaşmanın orta yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölge, genellikle ticari yapılaşma, AVM'ler, lüks konutlar, özelliği sebebiyle tercih edilmektedir.

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

Ekspertize konu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden olan Eskişehir Yolu üzerinde konumlu olup, yakın çevresinde Başkent Üniversitesi, Mesa Plaza AVM yer almaktadır. Konu gayrimenkulün önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulv.)	0,00
Başkent Üniversitesi	0,65
Mesa Plaza AVM.	2,00
Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali	14,00
Kızılay Merkez	17,00
Esenboğa Havalimanı	38,00



3.5.2. Fiziksel Özellikler

Değerlemeye konu parseller dikdörtgene yakın geometrik formda, eğimli bir topoğrafyada yer almaktadır. 48750 ada 1 parselin Üniversite Caddesine ve Eskişehir Yolu'na cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, ticari amaçlı plaza, alışveriş merkezi ve konut yapılaşması söz konusudur. Yapılaşmanın orta yoğunlukta olduğu bölgedeki Eskişehir yoluna (Dumlupınar Bulvarına) cepheli arsalar genellikle ticari amaçlı kullanılmaktadır. Bölgede alt yapı çalışmaları tamamlanmıştır.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI**4.1. Emsal Araştırması****4.1.1. Satılık Arsa Emsali Araştırması****Emsal 1: Excellent Gayrimenkul, Tel. no: 312 4277696**

Değerleme konusu parsellere yakın konumlu, Eskişehir Yoluna cepheli, 8.500 m² alanlı, ticari imarlı arsa için 25.000.000.-TL talep edilmektedir.

Brüt Alan : 8.500 m²

Pazarlık Payı : % 15

Şerefiyesi : -

Gayrimenkulün birim değeri: 25.000.000 TL / 8.500 m² * 0.85 = 2.500 TL/m²

Emsal 2: Harput Emlak Ofisi, Tel. no: 312 4482323

Değerleme konusu parsellere yakın konumlu, Eskişehir Yoluna cepheli, 16.840 m² alanlı, E:1,50 Ticari imarlı arsa için 25.000.000.-USD talep edilmektedir.

Brüt Alan : 16.840 m²

Pazarlık Payı : % 15

Şerefiyesi : -

Gayrimenkulün birim değeri: 25.000.000 USD/ 16.840 m² * 0.85 * 2,31 = 2.914 TL/m²

Emsal 3: Harput Emlak Ofisi, Tel. no: 312 4482323

Değerleme konusu parsellere yakın konumlu, Eskişehir Yoluna cepheli, 15.000 m² alanlı, E:1,00 Konut + Ticari imarlı arsa için 22.500.000.-USD talep edilmektedir.

Brüt Alan : 16.840 m²

Pazarlık Payı : % 15

Şerefiyesi : -

Gayrimenkulün birim değeri: 22.500.000 USD/ 15.000 m² * 0.85 * 2,31 = 2.945 TL/m²

Emsal 4: Güneyce Emlak Ofisi, Tel. no: 312 2156869

Değerleme konusu parsellere yakın konumlu, Başkent Üniversitesine yakın konumlu, Eski şehir yoluna cephesi olmayan, E: 0,70, Konut imarlı, 3.341 m² alanlı arsa için 2.300.000 TL talep edilmektedir.

Brüt Alan : 3.341 m²

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : -

Gayrimenkulün birim değeri: 2.300.000 TL/ 3.341 m² * 0.90 = 620 TL/m²

5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Parsellerin şehrin önemli gelişme akslarından Eskişehir Yolu üzerinde bulunmaları
- 48750 parselin Eskişehir yoluna cepheli olması
- Başkent üniversitesine yakın olmaları
- Alt yapının sorunsuz olması.

Olumsuz Özellikler

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

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 kullanımıdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazların enerji nakil hattında bulunmaları sebebi ile açılacak alan olarak ayrılmıştır. Yapılaşması mümkün değildir. En iyi en verimli kullanımının "**Yeşillendirilecek Alan**" olacağı düşünülmektedir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

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. Değerlemede 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. Taşınmazların enerji nakil hattında kalıyor olması, yapılaşma izninin olmaması gibi etkenler göz önünde bulundurularak, kamu yararına kullanılan bir alan olarak değerlendirilmiş olup, rayiç değer üzerinden %40 oranında indirgeme uygulanmıştır.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür.

5.4.2. 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

Değerlemede; bağlı olduğu belediyeden alınan bilgilere göre parselin Enerji Nakil Hatları altında kalması nedeniyle yapılaşma izni olmadığı, yeni imar planında da bu durumun belirsiz olması sebebiyle, taşınmazın arsa olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde sakıncalı bulunmuştur.

Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili her hangi bir sınırlama yoktur.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara ili, Etimesgut İlçesi, Eler mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 25.12.2014 tarihi itibarıyla adil piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir.

DEĞER TABLOSU

ADA	PARSEL	ALAN	HİSSE		BELEDİYE RAYİÇ BİRİM DEĞERİ	TOPLAM DEĞER
48744	5	2399m ²	1 /	1	121 ₺	290,759 ₺
48750	1	19023m ²	2111 /	19023	202 ₺	425,578 ₺
TOPLAM						716,336 ₺
TOPLAM UZLAŞTIRILAN DEĞER (TL)						720,000 ₺
TOPLAM (USD)						311,688 \$
TOPLAM (EURO)						€ 254,417

Konu gayrimenkulün değerlemesinde rayiç bedel kullanılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 2,31.-TL; 1 EUR 2,83.-TL olarak alış kuru esas alınmıştır.

48750 ada 1 parsel ve 48744 ada 5 parsel enerji nakil hattı bölgesinde kalması ve ilgili kuruluş tarafından kamulaştırma hükmü bulunması nedeni ile belediye rayiç bedelleri dikkate alınarak değerlendirilmişlerdir. İmarsız ve kamulaştırılacak alanda kalan taşınmazların, hiçbir ticari getirisinin olmadığı ve olmayacağı, hatta emlak vergisi yükü nedeni ile en kısa sürede kamulaştırılması malikinin menfaatine olacağı ve 1 no.lu parselin hisseli olması göz önünde bulundurularak taşınmazların değeri rayiç değer üzerinden düşük şerefiyeli olarak yorumlanmıştır. Bu kabuller doğrultusunda rapor tarihindeki Toplam Adil Piyasa Değerinin;

720.000 TL + %18 KDV Yazıyla: (Yedi Yüz Yirmi Bin TL),

KDV dahil Toplam Adil Piyasa Değerinin;

849.600 TL Yazıyla: (Sekiz Yüz Kırk Dokuz Bin Altı Yüz TL)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

FOTOĞRAFLAR





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

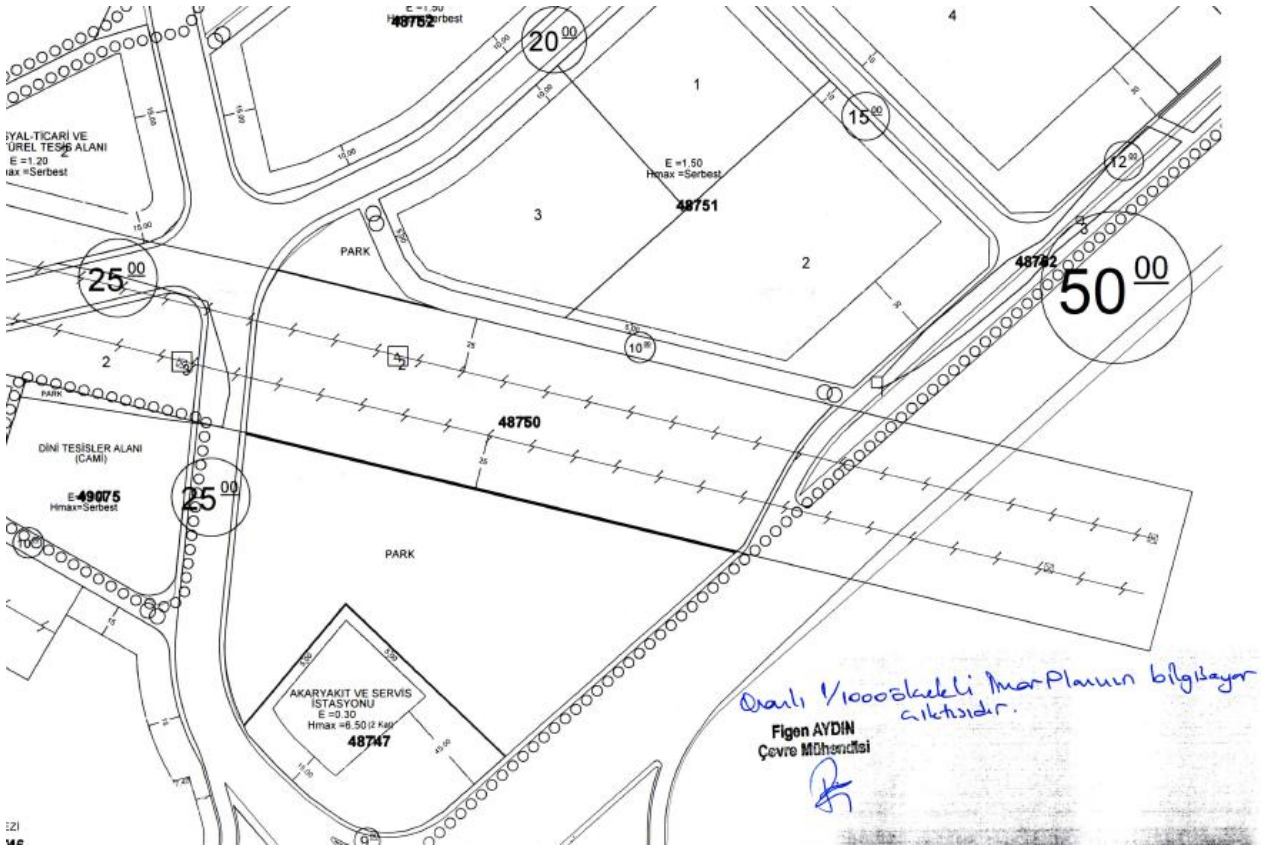
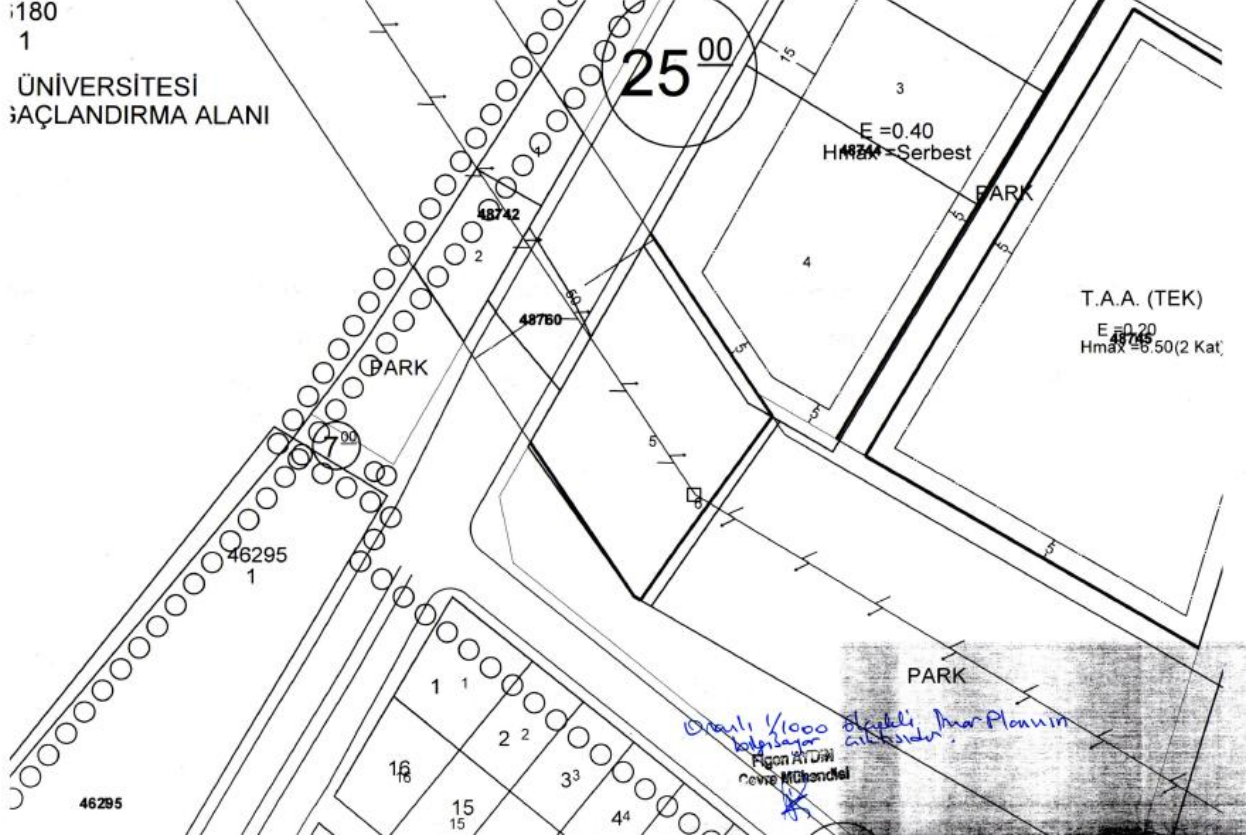
EK: Kısmi plan fot.(2 adet)

ASLI GIBİDİR

ASLI GIBİDİR

180
1

ÜNİVERSİTESİ
İAÇLANDIRMA ALANI



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Taçsız	Ada/Parsel	: 48744/3			
Zemin No	: 54465457	Yüzölçümü	: 2.399,00 m2			
B / Böl	: ANKARA/ETMESKUT	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Karım Adı	: Etimesgut TM					
Mahalle / Köy Adı	: ERLER SOYUT Mah.					
Mevki	:					
Çift / Sayfa No	: 25 / 2428					
Kayıt Durumu	: AKİT					
SİTE AKTİF DEĞERLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hiss Payı Payda	Mevki No	Edinme Sebibi - Tarih - Yev.	Terkin Sebibi - Tarih - Yev.
111194/15	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		1,000	2.399,00	İmar (YMM) - 18.10.2011 - 32857-	- -

Raporlayan: 05/12/2014
Beyaz Selim ÖZKAN
Kıymetli Beyler
25.12.2014
Mustafa TIRYAKI
Tapu Mühür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saat : 25.12.2014 11:38

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Taçsız	Ada/Parsel	: 48750/1			
Zemin No	: 54465404	Yüzölçümü	: 10.923,00 m2			
B / Böl	: ANKARA/ETMESKUT	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Karım Adı	: Etimesgut TM					
Mahalle / Köy Adı	: ERLER Mah.					
Mevki	:					
Çift / Sayfa No	: 25 / 2428					
Kayıt Durumu	: AKİT					
TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK						
SBI	Açıklama	Malik / Lehbir	Tarih - Yevmisi	Terkin Sebibi - Tarih - Yev.		
İrtifa	M HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 8544 M2 SAHA ÜZERİNDE AK GÖLBAŞI ANK. İLE ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLDİĞİNDEN TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜD. LEHİNE DANIŞM. HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	-	-		
İrtifa	M HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE BİR ANKARA İL AK. BAĞLIYAT ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLMEK ÜZERE DANIŞM. HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	31/12/1995 - 4019	-		

Rapor Tarihi / Saat : 25.12.2014 11:38

İsim	Adres	Alan	Değer	Yatırım Tarihi	Yatırım Türü
Beşar	ONUR CANER İRİTFAK HAKKI TENSİNİNİ MUVAFAKAT ETMİŞTİR.16/09/1996 TARİHİ YEV 2642	16/09/1996 - 2642	-	-	-
İsmail	M. TEK GENEL MÜDÜR, ÜÇÜ LEHİNE 2337 M ² LİK KISMIDA DAİMİ İRİTFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	2301/1992 - 270	-	-
İsmail	TEK GENEL MÜD. LEHİNE 436 M ² LİK SAHADA İRİTFAK HAKKI TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	1032/1992 - 783	-	-
İsmail	M. TEK GEN. MÜD. LEHİNE 4750 M ² LİK SAHADA İRİTFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK İLTİM ÜRETİM A.Ş. (TEAS)	09/09/1999 - 3961	-	-
Beşar	SELFET KOÇ 06/09/1999 TARİHİ VE 1981 YEV MEYVELİ İRİTFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞTİR.06/09/1999 TARİHİ YEV 2967	06/09/1999 - 2967	-	-	-
Beşar	SELFET KOÇ 06/09/1999 TA VE 2967 YEV MEYVELİ İRİTFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞTİR.06/09/1999 YEV 2965	06/09/1999 - 2965	-	-	-
İsmail	M. TEK GEN. MÜD. LEHİNE 4669 M ² LİK KISMIDA DAİMİ İRİTFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK İLTİM ÜRETİM A.Ş. (TEAS)	09/09/1999 - 3963	-	-
Beşar	NEBAHAT KOÇ İRİTFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞTİR.09/09/1999 TARİHİ YEV 3964	09/09/1999 - 3964	-	-	-
Beşar	SELAHATTİN KOÇ HACI MEHMET KOÇ İRİTFAK HAKKI MUVAFAKAT ETMİŞTİR.19/04/2000 TARİHİ YEV 2236	19/04/2000 - 2236	-	-	-
Beşar	SELAHATTİN KOÇ, HACI MEHMET KOÇ İRİTFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞLERDİR.19/04/2000 YEV 2236	19/04/2000 - 2236	-	-	-
Beşar	SAYILKANUNUN 22 MİD GÖRE KAMU HUZELİ KÖYSÜNE SAHİP BAŞKENT ÜNİVERSİTESİNE AMACI DİŞİNDE EĞİTİMİNİ MAAZISI VE BAŞKA KİŞİ VE KURULUŞLARA SAHİP MAMUR KAYITLI A ANKARA VİLAYETİ TARAĞIDAN BAŞKENT ÜNİVERSİTESİNE SAHİP MÜDİR 27/06/2009 TARİHİ YEV 3337	27/06/2009 - 3337	-	-	-
Beşar	AKTİVE KOÇ İRİTFAK HAKKI MUVAFAKAT ETMİŞTİR.06/10/2001 TARİHİ YEV 338	06/10/2001 - 338	-	-	-
Beşar	YAŞAR SAKA HANCI COŞKUNOĞULLARI İRİTFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞTİR.20/7/2001 TARİHİ YEV 3049	20/07/2001 - 3049	-	-	-
Beşar	SERHA ÖZTÜRK, SİDRA TAŞKOPARAN, NİYAZİ KOÇ, SEBİHA ÖZTÜRK, MEHMET SELİM İRİTFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞTİR.30/12/2002 TARİHİ YEV 4815	30/12/2002 - 4815	-	-	-
Beşar	SERHA ÖZTÜRK, SİDRA TAŞKOPARAN, NİYAZİ KOÇ, AKTİVE KOÇ, SERHAAT SİZGEL İRİTFAK HAKKINA MUVAFAKAT ETMİŞLERDİR.30/12/2002 YEV 4815	30/12/2002 - 4815	-	-	-

MÜLAKAT BİLGİLERİ			
Sıra No	Adı	Etiler No	Edinim Sebebi - Tarih - Yev.
15596301	ANAKADIV BAŞA MUSTAFA KOC	160 / 19023	İmar (TSM) - 18/10/2011 - 32657
SBI Açıklama		Mülk / Lehler	Tarih - Yevnisi
SBI Sıra			Terkim Sebebi - Tarih - Yev.
1 TTD 12/07/2001 TARİHİ YEV 3476 ANKARA 12 ASLİLER MAH. 10/07/2001 TARİHİ VE 2001/415 SAYILI E.C. ANAKADIV BAŞA HACI MEHMET KOÇ İRİTFAK			12/07/2001 - 3476

Rapor Tarihi / Sayı: 25.12.2014 / 11/30

SBI	Açıklama	Mülk / Lehler	Tarih - Yevnisi	Terkim Sebebi - Tarih - Yev.
15596304	HACI MEHMET KOÇ, MUSTAFA COŞKUN	352 / 19023	İmar (TSM) - 18/10/2011 - 32657	-
15596306	MEHMET BALKAN, NURİ COŞKUN	715 / 19023	İmar (TSM) - 18/10/2011 - 32657	-
15596307	NEBAHAT KOÇ, MUSTAFA KOC	189 / 19023	İmar (TSM) - 09/09/2011 - 3964	-
15596308	NİYAZİ KOÇ, SULEYMAN COŞKUN	142 / 19023	İmar (TSM) - 18/10/2011 - 32657	-
15596309	NİYAZİ KOÇ, SULEYMAN COŞKUN	110 / 19023	İmar (TSM) - 18/10/2011 - 32657	-
15596310	MEHMET BALKAN, MEHMET BALKAN COŞKUN	716 / 19023	İmar (TSM) - 18/10/2011 - 32657	-
15596311	SERHAAT SİZGEL, SULEYMAN KOC	71 / 19023	İmar (TSM) - 18/10/2011 - 32657	-
15596312	SERHAAT SİZGEL, SULEYMAN KOC	143 / 19023	İmar (TSM) - 14/10/2011 - 32657	-
15596313	SERHA ÖZTÜRK, SULEYMAN KOC	142 / 19023	İmar (TSM) - 18/10/2011 - 32657	-
15596314	SERHA ÖZTÜRK, SULEYMAN KOC	71 / 19023	İmar (TSM) - 18/10/2011 - 32657	-
15596316	SİDRA TAŞKOPARAN, SULEYMAN KOC	141 / 19023	İmar (TSM) - 18/10/2011 - 32657	-
15596317	SİDRA TAŞKOPARAN, SULEYMAN KOC	71 / 19023	İmar (TSM) - 18/10/2011 - 32657	-
15596318	BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ	607 / 19023	İmar (TSM) - 18/10/2011 - 32657	-
15596319	MMM TURİZME VE DİCARET LTD. ŞTİ.	3316 / 19023	İmar (TSM) - 18/10/2011 - 32657	-
15596320	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2111 / 19023	İmar (TSM) - 18/10/2011 - 32657	-
15544331	PEYER, TEARİT LIMITED ŞİRKETİ	167 / 19023	İmar (TSM) - 08/11/2011 - 32657	-
22010903	HASAN KARTAL İRİTFAK HAKKI	47 / 19023	Satış - 18/12/2012 - 39003	-
22224477	Y. EKİŞ GENEL MÜDÜR (LOD)	9407 / 19023	Kamulaştırma - 04/03/2013 - 8621	-

Rapor Tarihi / Sayı: 25.12.2014 / 11/30

Beşar Selim ÖZCAN
25.12.2014

T.C.
ETİMESGUT BELEDİYESİ
MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ
Gelirler Birimi

27/11/2014

ETİMESGUT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NE

İstenilen Vergi Değerleri Aşağıda Sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederim.

Sıra No : 12

Sicil Kodu 124025 / T.C. No :

İLÇESİ	ETİMESGUT
MAHALLE / KÖY	FATİH SULTAN MAH.
CADDE / SOKAK	DUMLUPINAR BULVARI
MEVKİİ/BAGIMSIZ NO	
BLOK NO	
PAFTA/ADA /PARSEL	/48750/1
CİNSİ	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ	19023
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	- / -
MALİKİ	VAKIF GAYRİMENKUL A.Ş. YATIRIM ORTAKLIĞI
BABA ADI	
1.HİSSE/ORAN=M2	2111 / 19020 / 2111.33
2.HİSSE/ONRA=M2	1 / 1 / 2111.33
RAYİÇ DEĞERİ	709,407.88
AÇIKLAMA	ENERJİ NAKİL HATTI

2014 Yilina ait rayic değeridir.

SATICI VE ALICI MÜKELLEFLERİMİZİN MAĞDUR OLMAMALARI İÇİN:SATICININ:SATIŞ İŞLEMİNDEN SONRA DAİREMİZE MÜRACAATI GEREKMEKTEDİR..ALICININ :3 AY İÇERİSİNDE DAİREMİZE GELEK EMLAK BİLDİRİMİNDE BULUNMASI GEREKMEKTEDİR.BİLGİ İÇİN.0 312 244 10 00\1510

DÜZENLEYEN
BŞAHİNGÖZ

SATIŞ
İŞLEMLERİNDE
KULLANILAMAZ

T.C.
ETİMESGUT BELEDİYESİ
MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ
Gelirler Birimi

27/11/2014

ETİMESGUT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NE

İstenilen Vergi Değerleri Aşağıda Sunulmuştur.
Bilgilerinize arz ederim.

Sıra No : 11

Sicil Kodu 124025 / T.C. No :

İLÇESİ	ETİMESGUT
MAHALLE / KÖY	FATİH SULTAN MAH.
CADDE / SOKAK	2363. CADDE
MEVKİİ/BAGIMSIZ NO	
BLOK NO	
PAFTA/ADA /PARSEL	/48744/5
CİNSİ	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ	2399
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	- / -
MALİKİ	VAKIF GAYRİMENKUL A.Ş. YATIRIM ORTAKLIĞI
BABA ADI	
1.HİSSE/ORAN=M2	1 / 1 / 2399
2.HİSSE/ORAN=M2	1 / 1 / 2399
RAYİÇ DEĞERİ	484,598.00
AÇIKLAMA	ENERJİ NAKİL HATTI

2014 Yilina ait rayic değeridir.

SATICI VE ALICI MÜKELLEFLERİMİZİN MAĞDUR OLMAMALARI İÇİN:SATICININ:SATIŞ İŞLEMİNDEN SONRA DAİREMİZE MÜRACAATI GEREKMEKTEDİR..ALICININ :3 AY İÇERİSİNDE DAİREMİZE GELEK EMLAK BİLDİRİMİNDE BULUNMASI GEREKMEKTEDİR.BİLGİ İÇİN.0 312 244 10 00\1510

DÜZENLEYEN
BŞAHİNGÖZ

SATIŞ
İŞLEMLERİNDE
KULLANILAMAZ

AHMET ARSLAN**Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi** :Kırıkkale – 04.12.1977**Medeni Hali** : Evli**Ehliyet** : B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : aarslan@dengedegerleme.com**Adres:** Halk Sk. No:50/7 Sahrayıcedid-Kadıköy / İSTANBUL**Eğitim**

Y. T. Ü. Jeo. ve Fot. Müh. Lisans İSTANBUL

1996 – 1999

G.Y.T.E Jeo. ve Fot. Müh. Yüksek Lisans

2003 - 2006

Kurs ve Seminer

Visual Basic programlama eğitimi (C prog. derneği)

2000

Microsoft Word, Excel, Power Point Programları

2001

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (HKMO)

2002

Yabancı Dil

İngilizce

BilgisayarMS Office, Windows, NetCAD, KartoCAD, MapINFO, ArcGIS, AutoCAD
PowerBuilder, VB, Sybase**Deneyim****Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400376)**

02.10.2006- DENGİ Varlık Değerleme ve Danışmanlık Ltd. Şti. İSTANBUL

Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı

2002 – 2006 Milli Emlak Genel Müdürlüğü

BURSA-ANKARA

Harita Etüd Şefi

2000 – 2001 Evren Holding

KOCAELİ

Öğrenci asistan

1999 YTÜ Emlak Vergi Değerleri CBS kurulumu

İSTANBUL

Üye Olunan Dernekler Değerleme Uzmanları Derneği - Har. ve Kad. Müh. Odası.**Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :**

- **Çeşitli banka ve finans kuruluşları için gayrimenkul ekspertiz raporu hazırlanması,**
- Satışa yönelik hazine parsellerinin değerlendirilmesi, raporların hazırlanması
- Sorunlu hazine taşınmazlarının değerlemesine yönelik proje geliştirme
- Bursa iline ait beyana esas emlak vergi kaçaklarının tespiti, vergi oranlarının hesabı
- Ankara Çankaya İlçesine ait Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesine yönelik CBS oluşturuldu.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006

No : 400376

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arslan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI