

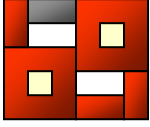
**Bilge Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**



DEĞERLEME RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

ERLER MAHALLESİ-ETİMESGUT / ANKARA (2 ADET ARSA)



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar
- 1-4 Rapor Tarihi
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

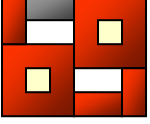
- 2-1 Şirket Bilgileri
- 2-2 Müşteri Bilgileri
- 2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
 - 3-2-1 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
 - 3-2-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
- 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki
 - 3-3-1 Taşınmazın Tapu Tetkiki
 - 3-3-2 Taşınmazın Tapu Tetkiki
- 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu
- 3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri
- 4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri
 - 4-7.A- Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı
 - 4.7.B- Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı



**4.8 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin
Seçilmesinin Nedenleri**

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

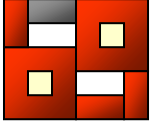
4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

5-2 Nihai Değerleme

EKLER



BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 19.12.2012 tarihinde 2012/003 rapor nosu ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

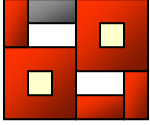
Şirketimiz **Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşe Sevim OZAR (SPK Lisans No:401064)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşen MERT BAŞ (SPK Lisans No:401614)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Rapor Tarihi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşe Sevim OZAR tarafından gayrimenkul mahallinde 17.12.2012 tarihinde yapılan incelemeye istinaden 19.12.2012 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.11.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

2-1 Şirket Bilgileri

Şirket Ünvanı; Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Adresi; İnönü Caddesi, Sümko Sitesi, G-3 Blok, D:5
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

2-2 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Halaskargazi Caddesi, Yasan İş Merkezi, 6. Kat, No:243/6 Osmanbey-Şişli/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** firması için hazırlanmıştır.

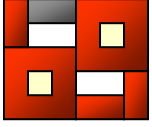
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 48750 ada (Eski 48113), 1 parselde 'arsa' vasfıyla kayıtlı, 19.023 m2 alanlı, 2111/19023 hisesi mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmaz ile 48744 ada(Eski 48107) 5 parselde 'arsa' vasfıyla kayıtlı, 2.399 m2 alanın tamamının mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



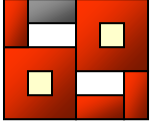
BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Taşınmaz; Türkiye'nin başkenti Ankara'nın 1990 yıllarda gözde yerleşim bölgesi olan Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir yolu) aksı üzerinde, Ankara'dan Eskişehir istikametine gidiş yönüne göre ve Başkent Üniversitesi Kampüsü'ne girişine göre sağda konumlu 48750 ada 1 parsel ana yola cepheli olup, üzerinden Enerji Nakil Hattı direkleri ve hattı geçmektedir.

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





Değerleme konusu parselin bazı merkezlere kuş uçuşu uzaklıkları;

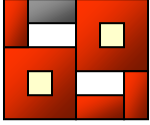
Esenboğa Havalimanı'na 38 km,
Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne 13 km,
Kızılay Merkez'e 17 km'dir.

3-2-1 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

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

3-2-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

İli : Ankara
İlçesi : Etimesgut
Bucağı : -
Mahallesi : Erler
Caddesi : -
Pafta No : -
Ada No : 48750 (eski:48113)
Parsel No : 1
Alanı : 19.023 m²
Niteliği : Arsa
Sahibi : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
(Hissesi: 2111 / 19023)
Yevmiye No : 32657
Cilt No : 25
Sayfa No : 2428
Tapu Tarihi : 18.10.2011



3-3-1 Taşınmazın Tapu Tetkiki

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

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

3-3-2 Taşınmazın Tapu Tetkiki

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

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

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

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Tapu Senedi Fotokopisi

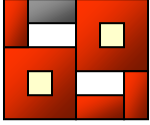
(Taşınmaz arsa vasıflı olduğundan ruhsat, proje gibi belgeler bulunmamaktadır.)

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmazların tapu kayıtları ile mevcut durumları uyumludur. Tapuda arsa olarak tescil edilmiş olan taşınmazın gayri yasal bir durumu söz konusu değildir.



3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

Söz konusu parsellerin, Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 20.11.2012 tarihli yazıda 48744 ada, 5 parsel ve 48750 ada, 1 parselin 85170/1 nolu kesin parcelasyon planı kapsamında, Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Alanı olarak ayrıldığı bildirilmiştir.

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

Ekspertiz konusu taşınmazlar, Ankara ili, Etimesgut İlçesi sınırları içinde kalmakla beraber, Çankaya İlçesi yaşam alanına da yakın konumdadır. Son yıllarda bu bölgede hızlı bir yapılaşma oluşmuş, birçok alışveriş merkezi açılmıştır. Konut-ticaret bölgesi olarak gelişmekte olan bir bölgedir. Bölgenin teknik ve sosyal altyapısı tamamlanmış olup, belediye hizmetlerinden istifadesi tamdır. Ulaşım olanaklarının çok iyi olduğu yer ve ortamdadır. Ankara-İstanbul Demiryolu ile Ankara-İstanbul Karayolu ilçeden geçmektedir.

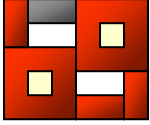
Taşınmazın bulunduğu ilçede yaşayanların çoğunluğunu memur, işçi ve küçük esnaf oluşturmaktadır. İlçe genelinde sosyal aktivite alanları sınırlıdır. İlçede hızlı bir konut üretimi göze çarpmaktadır.

İlçenin nüfusu 2009 yılı verilerine göre 347.267'dir.

Bölge gelişime açık olup, çok sayıda boş arsa bulunmaktadır.

4-2 Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir. 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri siyasi belirsizlik ve banka konut kredilerindeki artıştan dolayı henüz hissedilmemiştir.



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

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

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

4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Taşınmazlar Enerji Nakil Hatları altında kalmaktadır. Bu nedenle yapılaşma izni yoktur. Etimesgut Belediyesinden alınan yazıda 48113 ada, 1 parsel ve 48107 ada, 5 parsel üzerinde Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı olarak ayrılması nedeniyle kullanım imkanı yoktur. Enerji Nakil Hatları nedeniyle irtifak hakkı oluşturulmuştur. Bu durumlar değerlendirmede olumsuz bir etken olarak görülmüştür.

Taşınmazın Eskişehir yolu üzerinde olması, ulaşım rahatlığı, çevrede site tarzı planlı yapılaşmanın olması değerlendirmede olumlu faktör olarak göz çarpmaktadır.

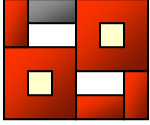
Gayrimenkul üzerinden Enerji Nakil Hatları geçmesi nedeniyle taşınmazların **satılabilirliği** zayıftır.

4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri

Hafif eğimli bir topografyaya sahip parseller, dikdörtgen geometrik şekillidir. Parseller halihazır da boş durumdadır. Yakın çevresi çok sayıda boş arsalarla ve son yıllarda inşa edilmiş çok katlı konut siteleri ile çevrilidir.

İmar Durumu ve Yapılanma Koşulları:

Söz konusu parsellerin, Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, en son hazırlanan imar planlarında adı geçen parsellerin “Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı olarak ayrıldığı” bildirilmiştir. Değerleme konusu parsellerin ilgili kurumlar tarafından kamulaştırılacağı bilgisi alınmıştır.



4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde yapılan arsa ile ilgili yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir.

4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Şehrin önemli gelişme akslarından Eskişehir Yolu üzerinde bulunmaları,
- Bölgedeki site tarzında yapılaşmanın fazla olması,
- Taşınmazın ulaşımının rahat olması,
- Bölgenin orta ve üst gelir gurubuna hitap ediyor olması,
- Alt yapının sorunsuz olması.

Olumsuz Etkenler:

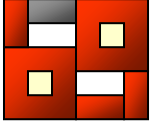
- Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı olarak ayrılması.

4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

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

4-7-A Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen taşınmazla ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler belirlenmiş olup söz konusu gayrimenkullerin fiziksel, yapısal özellikleri tespit edildikten sonra, bölgenin yapılaşma tarzı, taşınmazların hali hazır kullanımını incelenerek karşılaştırılabilir emsaller tespit edilerek değerlendirilmiştir.



Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu kabul edilir.

4-7-B Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır.

Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yöntemi Varsayımları ve Nedenleri

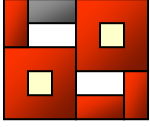
- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.8 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların enerji nakil hattında kalmaları ve imar durumlarının olmaması nedeni ile bu yöntemler kullanılamamış olup, rayiç bedelden değerlendirilmişlerdir.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmazların imarı olmaması nedeni ile bu yöntem uygulanamamıştır.



4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Konu mülkler nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Konu mülkler boş arsa olduğundan maliyet oluşumları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Bölge emlakçıları ve inşaat firmaları ile görüşülmüş ancak söz konusu arsaların “Enerji Nakil Hattı”nda kalmaları ve yapılaşma izinlerinin olmaması nedeni ile satılabilirliklerinin çok zayıf olduğu ve bu niteliklere sahip taşınmazlar için değer beyan etmenin mümkün olmadığı genel kanısı söz konusudur.

48750 (eski 48113) ada 1 parsel ve 48744 (eski 48107) ada 5 parsel enerji nakil hattı bölgesinde kaldığı için rayiç bedelden değerlendirilmişlerdir.

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

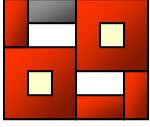
Değerlemede; bağlı olduğu belediyeden alınan bilgilere göre parselin Enerji Nakil Hatları altında kalması nedeniyle yapılaşma izni olmadığı, yeni imar planında da bu durumun değişip değişmeyeceği hakkında bir şey söyleyemeyeceklerini beyan etmişlerdir.

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

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

5-2 Nihai Değerleme

Söz konusu parsellerin, Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede, en son hazırlanan imar planlarında adı geçen parsellerin “Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Alanı olarak ayrıldığı” bildirilmiştir.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar neticesinde bölgeyi iyi bilen emlak komisyoncuları ve müteahhitlik firmalarından edinilen bilgiler doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılmış, 48750 (eski 48113) ada 1 parsel ve 48744 (eski 48107) ada 5 parsel enerji nakil hattı bölgesinde kalması nedeni ile rayiç bedelden değerlendirilmişler, ancak nihai değere ulaşılırken özellikle 1 nolu parselin hisseli olması ve imar durumlarındaki kısıtlılık satılabilirliklerinin zayıf olmasına neden olacağından, belediye rayiç değeri üzerinden yaklaşık %7.5 indirim yapılarak nihai değere ulaşılmıştır.

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

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

KDV dahil değeri; 684.400TL / (AltyüzseksendörtbindörtüztürkLirası)

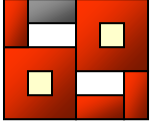
(Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,79.-TL'dir.)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Ayşe Sevim OZAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mimar
SPK Lisans No: 401064

Ayşen MERT BAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Çevre Mühendisi
SPK Lisans No: 401614

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



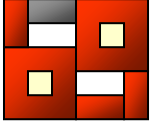
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

EKLER

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

TAŞINMAZ İÇİN DAHA ÖNCE DEN HAZIRLADIĞIMIZ RAPORLA İLGİLİ BİLGİ

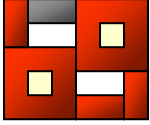
Sözleşme Tarihi	Rapor Tarihi	Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç)	Raporu Sorumlu Uzmanı	Hazırlayan Değerleme	Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı
01.12.2011	19.12.2011	550.000TL	Murat Işılay ÜNALDI SPK Lisans No: 401228		Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ SPK Lisans No: 400191



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.


TAPULAR:

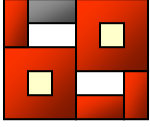
İli		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi		ERİMESGUT					
Mahallesi		ERLER					
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			48750	1	ha	m ² dm ²	
				19,023,00 m ²			
Niteliği		Arsa					
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 54465494					
Edinme Sebebi		ERLER Mah. 48113 Ada 1 Parsel taşınmazının İmar (TSM) işleminden.					
Sahibi		Malikler arka sayfada...					
Geldiel		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittiel
Cilt No.		2657	25	2428		18/10/2011	Cilt No.
Sahife No.		Etmesgut Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT : * Mükayyet aynı haklar ve benzer konulara ilişkin müzakerat edilmiştir. ** Yabıgat Kanunu Hükümleri gereğince satış değeri ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih




Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mülk	Hiss Pay/Payda	Şirket No
PETROL TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	30/ 19023	
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş	2111/ 19023	
MURAT BALKAN : NURİ Oğlu	775/ 19023	
RIFAT VARDAR : MAHMUT EKREM Oğlu	776/ 19023	
BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ	603/ 19023	
SIDIKA TAŞKOPARAN : SÜLEYMAN Kızı	73/ 19023	
NİYAZİ KOÇ : SÜLEYMAN Oğlu	142/ 19023	
SEBİHA ÖZTÜRK : SÜLEYMAN Kızı	73/ 19023	
SEBAHAT SEZGEC : SÜLEYMAN Kızı	73/ 19023	
İLHAN GERİM : İLYAS Oğlu	9493/ 19023	
MVM TURİZM VE TİCARET LTD. ŞTİ.	3579/ 19023	
SIDIKA TAŞKOPARAN : SÜLEYMAN Kızı	142/ 19023	
SEBAHAT SEZGEC : SÜLEYMAN Kızı	143/ 19023	
SEBİHA ÖZTÜRK : SÜLEYMAN Kızı	142/ 19023	
NİYAZİ KOÇ : SÜLEYMAN Oğlu	110/ 19023	
SELAHATTİN KOÇ : MUSTAFA Oğlu	47/ 19023	
NEBAHAT KOÇ : MUSTAFA Kızı	189/ 19023	
ANAKADIN BAŞA : MUSTAFA Kızı	190/ 19023	
HACI MEHMET KOÇ : MUSTAFA Oğlu	332/ 19023	

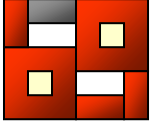




Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İl		ETİMESGUT		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi							
Mahallesi							
Köyü		ERLER					
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			48744	5	ha	m ²	dm ²
APSA							
Niteliği		Planlıdır					
Sınırı		Zemin Sistem No : 54465457					
Edinme Sebebi		ERLER Mah. 48107 Ada 5 Parsel tapu maznının İmar (TGM) işleminden.					
Sahibi		VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
		32657	25	2418		18/10/2011	
Cilt No.							Cilt No.
Sahife No.		Etimsesgut Yetkil. Müdür. Serimisi					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri amir ve diğer işlemler için tapu idaresine müracaat edilmelidir. * Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne giden tapu dosyaları için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					Tarih

D.M.O. Basım İş. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129



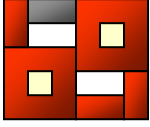
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TAKYİDAT YAZILARI: 1 NOLU PARSEL:

Sıra No	TURKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GÖRE	TURKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598309	İNVAZYON	110,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598310	REFAT YARDIM	795,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598311	ŞEHİRCİLİK	795,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
SBL	Acıklama	Matik / Lehler	Terkin Scheldi - Tarih - Yrs.
İçerik	TURKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GÖRE	TURKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	
TE598312	ŞEHİRCİLİK	141,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598313	ŞEHİRCİLİK	142,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598314	ŞEHİRCİLİK	71,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
SBL	Acıklama	Matik / Lehler	Terkin Scheldi - Tarih - Yrs.
İçerik	TURKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GÖRE	TURKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	
TE598315	ŞEHİRCİLİK	47,50	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
SBL	Acıklama	Matik / Lehler	Terkin Scheldi - Tarih - Yrs.
İçerik	TURKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GÖRE	TURKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	
Sokak	İmar Hissesi - SİNGAN YERİNE GÖRE GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GÖRE 2010/148 ESASLIYLA Planlar Kurum neşriyatından da 13441 TL bedel ile Alınan - SİZAY KUYAK Alınan Hissesi		17/06/2011 - 26911
Sokak	İmar Hissesi - 18 EKİM MÜHÜRÜNE GÖRE GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GÖRE 16/07/2012 İmar 5099-18299 sayılı İmar Hissesi neşriyatından da 24443 TL bedel ile Alınan - YÖK DAV		23/07/2012 - 19808
TE598316	ŞEHİRCİLİK	142,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598317	ŞEHİRCİLİK	71,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
SBL	Acıklama	Matik / Lehler	Terkin Scheldi - Tarih - Yrs.
İçerik	TURKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GÖRE	TURKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	
TE598318	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598319	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598320	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598321	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598322	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598323	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598324	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598325	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598326	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598327	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598328	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598329	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598330	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598331	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598332	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598333	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598334	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598335	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598336	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598337	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598338	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598339	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598340	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598341	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598342	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598343	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598344	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598345	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598346	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598347	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598348	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598349	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598350	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598351	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598352	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598353	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598354	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598355	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598356	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598357	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598358	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598359	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598360	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598361	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598362	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598363	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598364	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598365	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598366	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598367	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598368	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598369	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598370	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598371	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598372	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598373	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598374	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598375	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598376	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598377	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598378	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598379	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598380	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598381	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598382	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598383	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598384	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598385	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598386	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598387	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598388	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598389	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598390	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598391	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598392	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598393	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598394	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598395	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598396	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598397	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598398	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598399	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-
TE598400	ŞEHİRCİLİK	101,00	İmar (YSM) - 18/10/2011 - 22657-

Raporlayan: 24434-Sabri SEYLAN
Kayıt No: Uygunluk
20.11.2012





Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

5 NOLU PARSEL:

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI

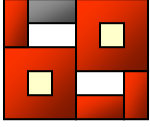
Zemin Tipi	1	Alan Tapınmaz	Adis Parsel	1	487445
Zemin No	1	54485437	Yatılığın	2	2.399,00 m2
B / İnce	1	ANKARAYATILMA SÖZÜT	Alan Tap. Nitelik	1	AUSA
Kararın Adı	1	Elmescapı TM			
Mikadif / Kily Adı	1	ERLER Köyü			
Mevki	1	25 / 2418			
Çift / Sayfa No	1	AKIF			
Sayfa Durum	1				

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

Raporlayan: 28434-Sabri SEYLAN
Kaydına Uygundur.
20.11.2012



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

SAYI : M.06.3.ETİ.0.29/2012/38139-3994/ *3670 22165*
KONU: Erler 48750 ada 1 ve 48744 ada 5 parseller. *20 Kasım 2012*

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

İLGİ: 09.11.2012 tarih ve 620 sayılı yazınız.

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

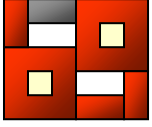
Fatih Sultan Mahallesi imarın 48744 ada 5 ve 48750 ada 1 sayılı parsellerin 85170/1 nolu kesin parselasyon planı kapsamında Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Alanı olarak ayrıldığı hususları tespit edilmiş olup, parselleri gösteren kısmi plan fotokopisi yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

İsmail ÜRESİN
Harita Mühendisi
Plan ve Proje Müdürü V.

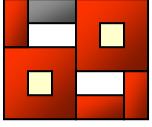
EK: Kısmi plan fot.

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



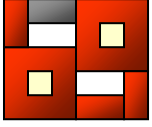
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.





Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

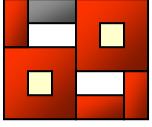




Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

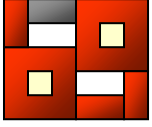
TAŞINMAZ VE ÇEVRESİNDEN GÖRÜNÜŞ 48750 ada (Eski 48113),1 parsel





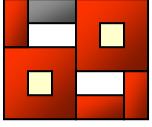
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.





Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

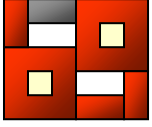




Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

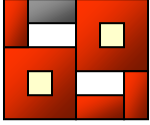
TAŞINMAZIN YAKIN ÇEVRESİNDEN GÖRÜNÜŞLER 48744 ada(Eski 48107),1 parsel





Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.





TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.03.2009 No : 401064

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

Ayşe Sevim OZAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401614

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

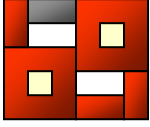
Ayşen MERT BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 12.04.2004

No : 400191

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

**İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.**



**Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI**