Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

31 Adet Tarla, 10 Adet Arsa, 1 Adet Hali Arazi ve 2 Adet Cins Tahsisli Arsa

(Toplam 44 Adet)

Ankara

Çankaya (3 Adet), Etimesgut (4 Adet), Gölbaşı (30 Adet), Keçiören (4 Adet), Mamak (1 Adet), Yenimahalle (2 Adet)

Rapor Tarihi;

31.12.2024

Rapor No;

2024_ÖZ_2162

Sunulan;

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

MEHMET ONUR CAKMAKLI
Bu belge ********** kimlik numarali MEHMET ONUR CAKMAKLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/01/2025 10:32
FATIH TOSUN
Bu belge ********** kimlik numarali FATIH TOSUN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 02/01/2025 10:29

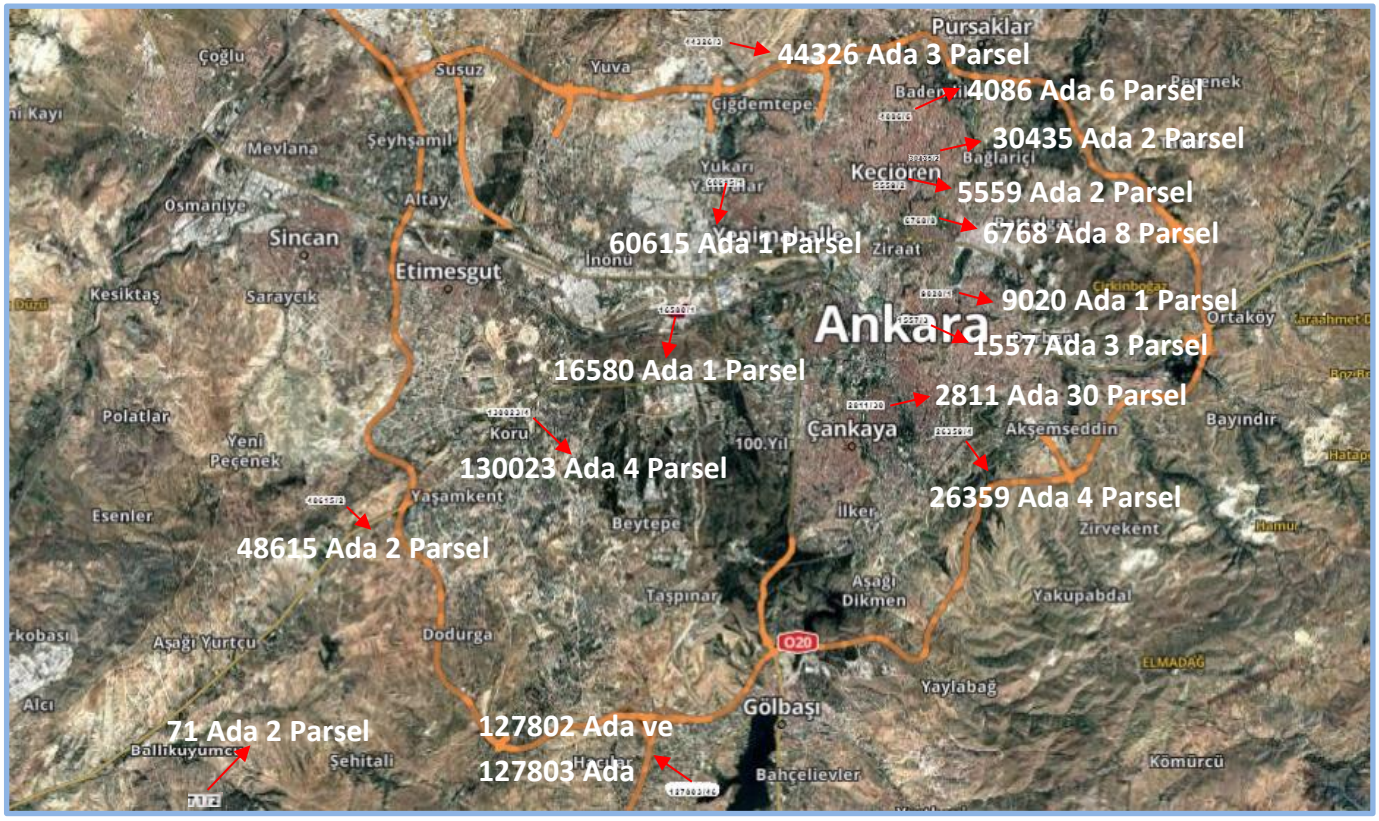
GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR

Yenimahalle, Yakacık-İmar, 44326 Ada 3 Parsel

Etimesgut, Bahçekapı, 16580 Ada 1 Parsel

Gölbaşı, Hacılar, 127802 Ada ve 127803 Ada

Mamak, Gülveren, 9020 Ada 1 Parsel



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumları

Yönetici Özeti	
Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler	
Raporu Talep Eden	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.12.2024
Rapor Tarihi ve Numarası	31.12.2024 / 2024_ÖZ_2162
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün yıl sonu değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler	
Gayrimenkullerin Kullanımı	Arsa
Gayrimenkullerin Açık Adresi	**Ankara İli**, **Çankaya** İlçesi, Ayrancı Mh. 2811 Ada 30 Parsel, Kırkkonaklar Mh. 26359 Ada 4 Parsel, Erzurum Mh. 1557 Ada 3 Parsel, **Etimesgut** İlçesi Bahçekapı Mh. 16580 Ada 1 Parsel, Balıkuyumcu Mh. 71 Ada 2 Parsel, Erler Mh. 130023 Ada 4 Parsel, Yapracıköyü Mh. 48615 Ada 2 Parsel, **Gölbaşı** İlçesi, Hacılar Mh. 127802 Ada 1-3-5-7-8-9-10-11-14-16-19-20 Parseller, 127803 Ada 1-2-3-4-5-9-10-11-13-19-21-26-27-30-33-34-35-46 Parseller, **Keçiören** İlçesi, Bağlarbaşı Mh. 30435 Ada 2 Parsel, Karargahtepe Mh. 5559 Ada 2 Parsel, Kavacık Subayevleri Mh. 6768 Ada 8 Parsel, Pınarbaşı Mh. 4086 Ada 6 Parsel, **Mamak** İlçesi Gülveren Mh. 9020 Ada 1 Parsel, **Yenimahalle** İlçesi Yakacık İmar Mh. 44326 Ada 3 Parsel, Yeşilevler Mh. 60615 Ada 1 Parsel
Tapu Kayıtları	Değerleme konusu gayrimenkullerin Tapu Kayıt bilgileri, raporun "2.1.1 Tapu Kayıtları" bölümünde detaylı olarak verilmiştir.
İmar Durumu	Değerleme konusu gayrimenkullerin İmar Durumu bilgileri, raporun "2.3.1 İmar Durumu" bölümünde detaylı olarak verilmiştir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Arsa

42 Adet	**Değer Tablosu (31.12.2024 tarihli)**		
"Tarla", "Arsa", "Hali Arazi" ve Cins Tahsihli Gayrimenkul Arsası	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri (Başkent Hissesi)	**85.670.000**	**94.237.000**	**TL**

**** %10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.***

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;

beyan ederiz.

- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartlar'ına göre tanzim edilmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Mehmet Onur ÇAKMAKLI **Lisans No: 401232**	**Fatih TOSUN** **Lisans No:400812**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ ... 6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası ... 6
1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi ... 6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi ... 6
1.4 İşin Kapsamı ... 6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama ... 6
1.6 Rapor Türü ... 6
1.7 Raporu Hazırlayanlar ... 6
1.8 Değerleme Tarihi ... 6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası ... 7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ ... 8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı ... 8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi ... 8
2.2.1 Tapu Kayıtları Takbisler bekleniyor ... 9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri Takbisler bekleniyor ... 10
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 11
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi ... 14
2.2.3 Kadastro İncelemesi ... 14
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri ... 14
2.3.1 İmar Durumu ... 14
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler ... 23
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi ... 23
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 23
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar ... 23
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ... 23
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 23
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 24
2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ... 24
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 24
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ ... 25
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 25
1.1.1 Ekonomik Koşullar ... 25
1.1.2 Gayrimenkul Piyasası Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 26
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 28
3.2.1 Ankara İli ... 28
3.2.2 Gölbaşı İlçesi ... 29
3.2.3 Koparan ve Koparan İmar Mahalleleri ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi ... 29
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları ... 29
3.2.5 Ulaşım ... 30
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 30
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri ... 30
3.4.1 Arsa Özellikleri ... 30
3.4.2 Bina Özellikleri ... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**
3.4.3 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 31
3.4.4 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi ... 31
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR ... 32
4.1 Değer Tanımları ... 32
4.2 Değerleme Yöntemleri ... 32
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER ... 34
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler ... 34
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 34
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 36
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 38
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ... 42
6.1 Pazar Yaklaşımı ... 42
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 42
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi ... 42
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 42
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 42
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 43
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 43
6.2 Maliyet Yaklaşımı ... 44
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 44
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 44
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç 44
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 44
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 44
6.3 Gelir Yaklaşımı ... 44
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri ... 44
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 45
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 45
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ... 45

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 45
6.3.6 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ... 45
6.3.7 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) ... 45
6.3.8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ... 45
6.3.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ... 45
6.3.10 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar ... 45
6.3.11 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi ... 45
6.3.12 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ... 46
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ ... 47
7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması ... 47
7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 47
7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi ... 47
7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 47
8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME ... 48
8.1 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 ... 48
8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş ... 48
8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 48
8.1.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 48
8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 49
8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 49
9. DİĞER ... 50
9.1 KDV Konusu ... 50
10. SONUÇ ... 51
10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 51
10.2 Nihai Değer Takdiri ... 51
11. EKLER ... 52

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde, 2024_ÖZ_2162 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu "Kızılırmak Mahallesi Ufuk Üniversitesi Caddesi No:13/A-B Blok Çukurambar, Çankaya / Ankara" adresinde faaliyet gösteren "Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden "Başkent Doğalgaz Dağıtım Anonim Şirketi ve Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" 44 adet parselin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor, Ankara ili, çeşitli ilçe ve mahallerde bulunan, tapu bilgileri raporun "2.2.1 Tapu Kayıtları" bölümünde nitelikleri ve yüzölçümleri verilen 44 adet parselin 31.12.2024 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerleme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 19.12.2024 ila 31.12.2024 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Kızılırmak Mahallesi Ufuk Üniversitesi Caddesi No:13/A-B Blok Çukurambar, Çankaya / Ankara" adresinde faaliyet gösteren "Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 29.01.2024 tarihli ve 5 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakında Bilgi			
	Rapor - 1	**Rapor - 2**	**Rapor- 3**
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerleme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkuller Ankara ili, Çankaya ilçesi Ayrancı ve Kırkkonaklar Mahalleleri, Altındağ ilçesi Erzurum mahallesi, Etimesgut İlçesi Bahçekapı, Balıkuyumcu, Yapracıkköyü ve Erler Mahalleleri, Gölbaşı İlçesi Hacılar Mahallesi, Keçiören İlçesi Bağlarbaşı, Karargahtepe, Kavacık Subayevleri ve Pınarbaşı Mahalleleri, Mamak İlçesi Gülveren Mahallesi ve Yeni Mahallesi İlçesi Yakacık-İmar ve Yeşilevler Mahalleleri sınırları içerisinde konumludur.

Ankara İli, Çankaya İlçesi Ayrancı Mah. 2811 Ada 30 Parsel, Kırkkonaklar Mah. 26359 Ada 4 Parsel, Erzurum Mah. 1557 Ada 3 Parsel, Etimesgut İlçesi Bahçekapı Mah. 16580 Ada 1 Parsel, Balıkuyumcu Mah. 71 Ada 2 Parsel, Erler Mah. 130023 Ada 4 Parsel, Yapracıköyü Mah. 48615 Ada 2 Parsel, Gölbaşı İlçesi Hacılar Mah. 127802 Ada 1-3-5-7-8-9-10-11-14-16-19-20 Parseller, 127803 Ada 1-2-3-4-5-9-10-11-13-19-21-26-27-30-33-34-35-46 Parseller, Keçiören İlçesi Bağlarbaşı Mah. 30435 Ada 2 Parsel, Karargahtepe Mah. 5559 Ada 2 Parsel, Kavacık Subayevleri Mah. 6768 Ada 8 Parsel, Pınarbaşı Mah. 4086 Ada 6 Parsel, Mamak İlçesi Gülveren Mah. 9020 Ada 1 Parsel, Yenimahalle İlçesi Yakacık İmar Mah. 44326 Ada 3 Parsel, Yeşilevler Mah. 60615 Ada 1 Parsel

Gayrimenkulün Tanımı: Değerleme konusu gayrimenkuller, toplamda 138.478,43 m² alana sahip, tapu kaydında; "Tarla", "Arsa", "Hali Arazi", "Kargir Bina, Kargir Konst. Bina" ve "İçinde Evi Olan Sebze Bahçesi" vasıflı ana gayrimenkullerdir.

Gayrimenkullerin Konumu

Değerleme konusu parsellerden 42 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup sadece Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihlidir. Bu ilçelerde belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır. Diğer parseller üzerinde ise cins tashihi yapılmamış reglaj istasyonu nitelikli trafo benzeri teknik altyapı binaları ve cami bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan sadece Hacılar Mahallesi 127803 ada 19 parsel, 21 parsel ve 46 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olduğu gözlemlenmiştir. Aynı zamanda Mamak İlçesi ana gayrimenkul niteliği "içinde evi olan sebze bahçesi" olup mevcut durumda parsel üzerinde müstakil bir yapı ve reglaj ünitesi bulunmaktadır. Fiili kullanımı ve tapu niteliğinin uygun olmadığı düşünülmektedir. Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parselde ise ana gayrimenkul niteliği "Kargir bina Kargir Kons. Bina" dır. Parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup Başkent Doğalgaz Yatırım GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımda doğalgaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu bulunduğu belirtilmiş ancak hissenin arsa üzerindeki yasal konum tespiti yapılamamaktadır. Bu parselde cins tashihinin bulunması nedeni ile fiili kullanım ve tapu niteliğinin birbiri ile uyumlu olduğu

düşünülmektedir. Gölbaşı Hacılar Mahallesi 127803 ada 19, 21 ve 46 parseller ile Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parselde yer alan taşınmazın fiili niteliğinin tapudaki niteliği ile uyumlu, diğer parsellerin ise mevcut durumu ve tapu niteliğinin uyumlu olmadığı kanaatine ulaşılmıştır.

2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

Taşınmazların tamamı Ankara İli sınırlarında yer almaktdır.

İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
Çankaya	Ayrancı	2811	30	89,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	7	625
Çankaya	Erzurum	1557	3	492,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	125/246	1	88
Çankaya	Kırkonaklar	26359	4	179,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	898/4475	14	1364
Etimesgut	Bahçekapı	16580	1	112.618,00	Kargir Bina Kargir Konst. Bina	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2100/56309	39	3812
Etimesgut	Balıkuyumcu	71	2	397,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	15	1962
Etimesgut	Erler	130023	4	1.593,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	29	2886
Etimesgut	Yapracıkköyü	48615	2	2.371,02	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	63	6725
Gölbaşı	Hacılar	127802	1	401,93	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1373
Gölbaşı	Hacılar	127802	3	401,61	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1375
Gölbaşı	Hacılar	127802	5	402,87	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1377
Gölbaşı	Hacılar	127802	7	406,25	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1379
Gölbaşı	Hacılar	127802	8	404,98	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1380
Gölbaşı	Hacılar	127802	9	404,37	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1381
Gölbaşı	Hacılar	127802	10	403,01	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1382
Gölbaşı	Hacılar	127802	11	402,20	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1392
Gölbaşı	Hacılar	127802	14	402,18	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1389
Gölbaşı	Hacılar	127802	16	405,98	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1387
Gölbaşı	Hacılar	127802	19	402,87	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1384
Gölbaşı	Hacılar	127802	20	192,98	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1383
Gölbaşı	Hacılar	127803	1	404,22	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1394
Gölbaşı	Hacılar	127803	2	405,24	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1395
Gölbaşı	Hacılar	127803	3	402,97	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1396
Gölbaşı	Hacılar	127803	4	404,62	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1397
Gölbaşı	Hacılar	127803	5	403,30	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1398
Gölbaşı	Hacılar	127803	9	403,65	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1402
Gölbaşı	Hacılar	127803	10	403,68	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1412
Gölbaşı	Hacılar	127803	11	403,03	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1411
Gölbaşı	Hacılar	127803	13	402,55	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1409
Gölbaşı	Hacılar	127803	19	301,86	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1403
Gölbaşı	Hacılar	127803	21	158,21	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1413
Gölbaşı	Hacılar	127803	26	402,77	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1418
Gölbaşı	Hacılar	127803	27	402,26	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1419
Gölbaşı	Hacılar	127803	30	402,22	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1422
Gölbaşı	Hacılar	127803	33	404,05	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1429
Gölbaşı	Hacılar	127803	34	403,74	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1428
Gölbaşı	Hacılar	127803	35	402,33	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1427
Gölbaşı	Hacılar	127803	46	354,48	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1437
Keçiören	Bağlarbaşı	30435	2	984,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1079/328000	54	5269
Keçiören	Karargahtepe	5559	2	918,00	Hali Arazi	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	65/232	14	1303
Keçiören	Kavacık Subayevleri	6768	8	413,00	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	150/413	13	1229
Keçiören	Pınarbaşı	4086	6	110,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	31	3041
Mamak	Gülveren	9020	1	1.440,00	İçinde Evi Olan Sebze Bahçesi	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5/18	456	3453
Yenimahalle	Yakacık-İmar	44326	3	5.278,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1250/2639	27	2596
Yenimahalle	Yeşil Evler	60615	1	100,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3/10	7	652

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri – 11.05.2016 – 36267 (2811 Ada 3 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi – 19.01.2022 – 6002 (1557 Ada 3 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Kamulaştırma – 16.03.2021 – 23398 (26359 Ada 4 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Tevhit İşlemi – 21.08.2020 – 41964 (16580 Ada 1 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Satış – 27.08.2024 – 39016 (71 Ada 2 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: İmar (TSM) – 14.09.2021 – 46286 (130023 Ada 4 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: İmar (TSM) – 30.04.2018 – 17292 (48615 Ada 2 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Kamulaştırma – 07.03.2023 – 19086 (30435 Ada 2 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği – 07.10.2011 – 44643 (5559 Ada 2 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri – 16.05.2016 – 32261 (6768 Ada 8 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği – 07.10.2011 – 44643 (4086 Ada 6 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği – 09.05.2024 – 28485 (9020 Ada 1 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri – 11.05.2016 – 24702 (44326 Ada 3 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri – 11.05.2016 – 24702 (60615 Ada 1 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili – 03.08.2022 – 33459 (127802 Ada 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 19, 20 Parseller ve 127803 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 13, 19, 21, 26, 27, 30, 33, 34, 35, 46 Parseller)

Bazı taşınmazların mülkiyeti Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. mülkiyetindedir. 04.02.2016 tarih, 9004 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ünvanın Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. iken Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştiği anlaşılmıştır.

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, müşteri tarafından tarafımıza iletilen 24.12.2024 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. Belgeler rapor ekinde, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Aşağıda Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. ve Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri üzerinde yer alan takyidatlar sunulmaktadır. Diğer maliklere ait takyidat detayları ekte yer almaktadır.

	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
	Beyanlar Hanesi		
1	EGO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ nin 17/09/2013 tarih 43482 sayılı Resmi Yazı. ANKARA TAPU VE KADASTRO 1.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE nin 18/09/2013 tarih 106.01/2221 sayılı Resmi Yazı yazıları ile kısıtlıdır. (5559 ada 2 parsel, 4086 ada-6 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	23.09.2013	48630
2	Diğer (Konusu: başkent doğlagaz dağıtım gayrimenkul yatırım ortaklığının 42206 sayılı yazısı sisteme taralıdır) Tarih: - Sayı: - (26359 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	04.01.2021	238
3	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Tescile yönelik konuyu tanımlayınız. (26359 ada 4 parsel)	07.03.2019	17934
4	81035/1 NOLU PLAN GEREĞİNCE 370 M2 YOLA GİTMEKTEDİR (26359 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	05.01.1996	115
5	Diğer (Konusu: Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tapu devri yapılacağına dair yazı Yeşilevler AT 652 dosyadadır.) Tarih: 01/04/2016 Sayı: 27028 sayılı başvuru (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) (44326 ada 3 parsel, 60615 ada 1 parsel, 16580 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	-	-
6	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR. 23/05/1989 YV: 1455 (16580 ada 1 parsel)	23.05.1989	1455
7	Y. MAH. 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ YAZI İŞLERİ MÜD. NÜN 10/06/1988 GÜN VE 986/9 SATIŞ SAYILI YAZILARI İLE İZALE-İ ŞUYU ŞERHİ. 13/06/1988 YV:2907 (16580 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	13.06.1988	2907
8	REGLAJ İSTASYONU OLARAK AYRILMIŞTIR. (130023 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	-	-
9	Diğer (Konusu: ANKARA VALİLİĞİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 7.9.2023 TARİH 9942522 SAYILI YAZISI İLE ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ İÇERİSİNDEDİR.) Tarih: - Sayı: - (130023 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	07.09.2023	47336
10	Özel Güvenlik Bölgesi İçinde Kalmaktadır. (130023 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	03.06.2015	23224
11	BOTAŞ TARAFINDAN 2942 SAYILI YASANIN 7.MAD.GEREĞİNCE KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/12/2002 Y:7195 (127802 ada 10 parsel, 127802 ada-14 parsel, 127802 ada-16 parsel, 127802 ada-19 parsel, 127802 ada-20 parsel, 127802 ada-7 parsel, 127803 ada-13 parsel, 127803 ada-27 parsel, 127803 ada-33 parsel, 127803 ada-5 parsel nolu)	09.12.2002	7195
12	Diğer (Konusu: Keçiören Kadastro Müdürlüğünün 03/09/2008 tarih ve 2143 sayılı yazıları ile imar gelmiş olup,İPEK YILDIRIM,CELAL AKDENİZ ve AHMET MERCİL de hisse hataları olduğundan ilgililere tebliğ çekilmiştir. İlgililer gelmediğinden hisse hatası düzeltilememiştir. Evraklar kütük dosyasındadır. 09/09/2008 tarih ve 2638 sayılı yazı) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer) (30435 ada-2 parsel)	-	-
13	Diğer (Konusu: (TC:33676412518) SALİH GÜMÜŞTEKİN in veraset ve intikal vergi ilişiği kesilmiştir.) Tarih: 18/07/2023 Sayı: 290741(Şablon: Diğer) (30435 ada-2 parsel)	20.07.2023	59476
14	Diğer (Konusu: Muris Cemal DOĞAN nın veraset ilişiği kesilmiştir. 9 Eylül Vergi Dairesi Müdürlüğü) Tarih: 15.02.2019 Sayı: E.63167(Şablon: Diğer) (30435 ada-2 parsel)	19.02.2019	8936
15	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) (30435 ada-2 parsel)	18.04.2016	25295
	Şerhler Hanesi		
16	HACİZ: 18/07/1975 Y. 7433 HS: 13060 ANK. 1. İCRA ME. 975/5563 SAYILI YAZILARI 97,403 TL İÇİN (2811 ada 30 parsel)	18.07.1975	7433
17	İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 07/09/2022 tarih 2021/5389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2343.81 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (1557 ada 3 parsel)	07.09.2022	91864
18	Ankara Gölbaşı Asliye Hukuk Mahkemesi nin 05/12/2003 tarih 2003/1427-1570 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh. (127802 ada 3 parsel, 127803 ada-2 parsel)	05.01.2004	21
19	0.1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 21.01.2019 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığına kira şerhi) (127803 ada 21 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	14.02.2019	3283
20	İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 07/09/2022 tarih 2021/5389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2343.81 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (127803 ada 21 parsel)	07.09.2022	39035
21	Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (ANKARA 9.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 11/01/2024 tarih 2018/731 ESAS sayılı Mahkeme Kararı yazısı ile)(Şablon: İcra İflas Kanununun 28. Maddesine Göre Şerh) (30435 ada-2 parsel)	15.01.2024	3642
	Hak ve Mükellefiyetler Hanesi		
22	M:193 M2 LİK KISMINDA BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (130023 ada 4 parsel)	24.08.2006	18038
23	TAŞINMAZIN 1173,59 M2SİNDE BOTAŞ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI (48615 ada 2 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	11.05.2016	20869
24	TAŞINMAZIN 1055 M2 SİNDE BOTAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (48615 ada 2 parsel)	11.05.2016	20869
25	Bu taşınmaz, devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. (127802 ada 10 parsel, 127802 ada-11 parsel, 127802 ada-14 parsel, 127802 ada-16 parsel, 127802 ada-19 parsel, 127802 ada-1 parsel, 127802 ada-20 parsel, 127802 ada-3 parsel, 127802 ada-5 parsel, 127802 ada-7 parsel, 127802 ada-8 parsel, 127802 ada-9 parsel, 127803 ada-10 parsel, 127803 ada-11 parsel, 127803 ada-13 parsel, 127803 ada-1 parsel, 127803 ada-26 parsel, 127803 ada-27 parsel, 127803 ada-2 parsel, 127803 ada-30 parsel, 127803 ada-33 parsel, 127803 ada-34 parsel, 127803 ada-35 parsel, 127803 ada-3 parsel, 127803 ada-46 parsel, 127803 ada-4 parsel, 127803 ada-5 parsel, 127803 ada-9 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	18.10.2012	14242
26	ANKARA BELEDİYESİNİN 23/05/1994 TA. 27/19428 SAYILI YAZILARI İLE GENEL MÜDÜRLÜĞÜN OLURU ALINMADAN HERHANGİ BİR KURUM ADINA TESCİL İŞLEMİ YAPILAMAZ (2811 ada 30 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	23.09.1994	1488

Takyidat Dağılım Tablosu – Özet Tablo

No	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm	Niteliği	Takyidat Numaratajı				
1	Çankaya	Ayrancı	2811	30	89	Arsa	16	26			
2	Çankaya	Erzurum	1557	3	492	Arsa	17				
3	Çankaya	Kırkonaklar	26359	4	179	Arsa	4	2	3		
4	Etimesgut	Bahçekapı	16580	1	112.618	Kargir Bina Kargir Konst. Bina	6	7	5		
5	Etimesgut	Balıkuyumcu	71	2	397	Arsa					
6	Etimesgut	Erler	130023	4	1.593,00	Arsa	8	9	1	22	
7	Etimesgut	Yapracıkköyü	48615	2	2.371,02	Arsa	23	24			
8	Gölbaşı	Hacılar	127802	1	401,93	Tarla	25				
9	Gölbaşı	Hacılar	127802	3	401,61	Tarla	25	18			
10	Gölbaşı	Hacılar	127802	5	402,87	Tarla	25				
11	Gölbaşı	Hacılar	127802	7	406,25	Tarla	25	11			
12	Gölbaşı	Hacılar	127802	8	404,98	Tarla	25				
13	Gölbaşı	Hacılar	127802	9	404,37	Tarla	25				
14	Gölbaşı	Hacılar	127802	10	403,01	Tarla	25	11			
15	Gölbaşı	Hacılar	127802	11	402,2	Tarla	25				
16	Gölbaşı	Hacılar	127802	14	402,18	Tarla	25	11			
17	Gölbaşı	Hacılar	127802	16	405,98	Tarla	25	11			
18	Gölbaşı	Hacılar	127802	19	402,87	Tarla	25	11			
19	Gölbaşı	Hacılar	127802	20	192,98	Tarla	25	11			
20	Gölbaşı	Hacılar	127803	1	404,22	Tarla	25				
21	Gölbaşı	Hacılar	127803	2	405,24	Tarla	25	18			
22	Gölbaşı	Hacılar	127803	3	402,97	Tarla	25				
23	Gölbaşı	Hacılar	127803	4	404,62	Tarla	25				
24	Gölbaşı	Hacılar	127803	5	403,3	Tarla	25	11			
25	Gölbaşı	Hacılar	127803	9	403,65	Tarla	25				
26	Gölbaşı	Hacılar	127803	10	403,68	Tarla	25				
27	Gölbaşı	Hacılar	127803	11	403,03	Tarla	25				
28	Gölbaşı	Hacılar	127803	13	402,55	Tarla	25	11			
29	Gölbaşı	Hacılar	127803	19	301,86	Tarla					
30	Gölbaşı	Hacılar	127803	21	158,21	Tarla	21	19			
31	Gölbaşı	Hacılar	127803	26	402,77	Tarla	25				
32	Gölbaşı	Hacılar	127803	27	402,26	Tarla	25	11			
33	Gölbaşı	Hacılar	127803	30	402,22	Tarla	25				
34	Gölbaşı	Hacılar	127803	33	404,05	Tarla	25	11			
35	Gölbaşı	Hacılar	127803	34	403,74	Tarla	25				
36	Gölbaşı	Hacılar	127803	35	402,33	Tarla	25				
37	Gölbaşı	Hacılar	127803	46	354,48	Tarla	25				
38	Keçiören	Bağlarbaşı	30435	2	984	Arsa	13	14	15	12	21
39	Keçiören	Karargahtepe	5559	2	918	Hali Arazi	1				
40	Keçiören	Kavacık Subayevleri	6768	8	413	Tarla					
41	Keçiören	Pınarbaşı	4086	6	110	Arsa	1				
42	Mamak	Gülveren	9020	1	1.440,00	İçinde Evi Olan Sebze Bahçesi					
43	Yenimahalle	Yakacık-İmar	44326	3	5.278,00	Arsa	5				
44	Yenimahalle	Yeşil Evler	60615	1	100	Arsa	5				
9020 ada 1 parsel, 6768 ada 1 parsel, 127803 ada 19 parsel ve 71 ada 2 parsel üzerinde takyidat bulunmamaktadır.											

Takyidat Açıklamaları

Haciz:

Kesinleşmiş icra takibinin konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla borçluya ait olan mallara İcra Müdürlüğünün el koyması işlemidir. Tapu sistemi açısından iki tür haciz işlemi vardır. Bunlardan biri icra müdürlüğünden gelen icrai haciz, diğeri ise kamu idarelerinden gelen kamu haczidir. İcrai haciz taşınmaz malın tedavülüne ve üzerinde hak kurulmasına engel teşkil etmemektedir.

İcrai Haciz:

Kesinleşmiş icra takibinin konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla borçluya ait ve haczi caiz bulunan mallara icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İcrai haciz; taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizdir. (Taşınmazın el değiştirmesine engel olmamakla birlikte, alıcı mülkle birlikte haczi de üstlenmiş olmaktadır.)

İzale-İ Şuyu:

Paylı ve elbirliği mülkiyeti şeklinde tescilli taşınmazlarda ortaklığın giderilmesi için açılan davayı gösterir şerhtir. Bu tür davalar sulh hukuk mahkemesinde açılmaktadır. Bir taşınmaz üzerinde, hisseli mülkiyeti olan iki ya da daha çok kişinin, söz konusu taşınmazı aralarında bölüştürmeleri ve bölüşmede anlaşma olmazsa, taşınmazın bir bütün olarak satılarak ele geçen paranın sahipler arasında bölüştürülmesi izale-i şuyu olarak tanımlanmaktadır. Ortaklığın giderilmesi davasını söz konusu gayrimenkulde malik olan hissedar/hissedarlar, davacıların dışında kalan paydaşlar aleyhine açar ve bütün hissedarların davacı olarak gösterilmesi gerekir. Ayrıca ortaklığın giderilmesi taşınmazın tamamı için söz konusu olur.

3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Maddesi

3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının

Evvelce kadastrosu yapılan yerler:

Madde 22 – (Değişik:22/2/2005 – 5304/6 md.)

Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastrosu yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir.

Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,

Birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz.

Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.

Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

*2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 'nun "**Kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idari şerh**" başlıklı 7. madde şu şekildedir:

Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun "Yasak İşler ve Eylemler" başlıklı 31/B Maddesi şu şekildedir:

Mahkemece 10 uncu madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilanen tebliğden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temliki yasaklanmıştır. (31/B şerhi kamulaştırma işlemlerinin başladığına ve devam etiğine yönelik bir şerhtir. Devam eden kamulaştırma işlemleri sırasında hisselerin herhangi bir yolla devri mümkün değildir.)

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu

BEŞİNCİ BÖLÜM

Güvenlik Bölgeleri: Madde 19,

Güvenlik Bölgeleri; özel güvenlik bölgeleri ve askeri güvenlik bölgeleri olmak üzere ikiye ayrılır.

Özel ve Askeri Güvenlik Bölgeleri: Madde 20,

a)Kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değeri haiz her türlü yer ve tesislerin çevresinde bu Kanun hükümlerine göre özel güvenlik bölgeleri kurulabilir.

b)Birinci derece kara ve deniz askeri yasak bölgesi olarak ilan edilmeyen Silahlı Kuvvetlere ait kışla, kıta, karargah, kurum, ordugah ve tesisler ile sualtı ve suüstü tesislerinin, her türlü patlayıcı, yanıcı, akaryakıt ve gizlilik dereceli maddelerin konmasına tahsis edilmiş sabit ve seyyar depo ve cephaneliklerle, bu gibi maddeleri dolduran, boşaltan tesisler ve atış poligonlarının çevresinde; bu yerlerin dış sınırlarından itibaren en fazla dörtyüz metreye kadar geçen noktaların birleştirilmesi ile tespit edilecek askeri güvenlik bölgeleri Genelkurmay Başkanlığınca tesis edilebilir. Bu bölgelerin çevresinin işaretlenmesine ilişkin esaslar yönetmelikte gösterilir.

Güvenlik Bölgelerinde Uygulanacak Esaslar: Madde 21,

Güvenlik bölgelerinde aşağıdaki esaslar uygulanır:

a)Bölge içindeki gerçek ve tüzelkişilere ait mallar kamulaştırılabilir.

b)(Değişik: 15/6/1987 - 3384/1 md.) Güvenlik bölgelerinin dış sınırlarından itibaren en çok ikiyüz metreye kadar olan saha dahilinde yangın ve patlama tehlikesi gösteren her türlü maddenin imali, depolanması ve satış yerlerinin açılması yasaklanabilir. Bu yasakla ilgili sınır, özel güvenlik bölgelerinde mahalli mülki amirler; askeri güvenlik bölgelerinde ise askeri tesisin teknik özellikleri ve hassasiyeti dikkate alınarak garnizon komutanı ve mahalli mülki amirler tarafından birlikte tespit edilir.

c)(Ek: 9/10/1996 - 4188/1 md.) Kamulaştırma yapılan güvenlik bölgelerine ve güvenlik bölgesi tesis edilen deniz sahasına, buradaki tesislerde görevli olanlarla, askeri güvenlik bölgelerinde yetkili komutanlığın, kamu ve özel kuruluşlara ait tesislerde ise, bu konuda yetkili makamın izin verdiği kişilerden başkası giremez ve oturamaz.

d)Bu bölgelerin güvenliğinin sağlanması, bölgeye giriş ve kamulaştırılmayan taşınmaz mallardan yararlanma esasları yönetmelikte gösterilir. 22/7/1981 tarih ve 2495 sayılı Bazı Kurum ve Kuruluşların Korunması ve Güvenliklerinin Sağlanması Hakkında Kanun hükümleri saklıdır.

e)(Ek: 26/2/2008-5740/1 md.) Askeri güvenlik bölgesi olarak tespit edilen, Türk Silâhlı Kuvvetlerine ait kışla, kıta, karargah, kurum, ordugah gibi tesislerin, fotoğraf ve filminin çekilmesi, harita, resim ve krokisinin yapılması, not alınması veya harita uygulaması gibi faaliyetlerde bulunulması, bölgenin savunma ve güvenlik tedbirlerini aksatacak, bozacak ve açıklayacak cihazlar kullanılması, bu amaçla görevlendirilmiş olanlar ile ilgili birlik komutanlığı tarafından izin verilmiş olanlar dışındakilere yasaktır.

f)(Ek: 15/8/2017-KHK-694/46 md.; Aynen kabul: 1/2/2018-7078/43 md.) Güvenlik bölgelerinin dış sınırlarından itibaren ikiyüz metreye kadar olan bölgelerde hangi tür zirai ürünün yetiştirileceğine mahalli mülki amirler tarafından karar verilebilir.

2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan;

- 5559 ada 2 parsel ve 4086 ada 6 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde; (23.09.2013 tarih ve 48630 yevmiye no ile "Ego Genel Müdürlüğü Hukuk Müşavirliğinin 17.09.2013 tarih, 43482 sayılı resmi yazı. Ankara Tapu ve Kadastro 1. Bölge Müdürlüğüne 18.09.2013 tarih 106.01/2221 sayılı resmi yazı yazıları ile kısıtlıdır.) beyanı bulunmaktadır. Tapu müdürlüğünde konu beyan hakkında bilgi edinilememiştir.
- 2811 ada 30 parsel nolu taşınmazlar üzerinde; Ankara Belediyesinin 23/05/1994 TA. 27/19428 SAYILI yazıları ile genel müdürlüğün oluru alınmadan herhangi bir kurum adına tescil işlemi yapılamaz beyanı bulunmaktadır. Konu beyan sebebiyle görüş alınmadan taşınmazın devri yapılamamaktadır.
- 26359 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde; (Konusu: başkent doğlagaz dağıtım gayrimenkul yatırım ortaklığının 42206 sayılı yazısı sisteme taralıdır) beyanı bulunmaktadır. Tapu müdürlüğünde konu beyan hakkında bilgi edinilememiştir.
- 26359 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde; (81035/1 NOLU PLAN GEREĞİNCE 370 M2 YOLA GİTMEKTEDİR (26359 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde) beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın eski tarihli olması sebebiyle terkin yapıldığı düşünülmektedir.
- "Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tapu devri yapılacağına dair yazı Yeşilevler AT 652 dosyadadır." Beyanı, gayrimenkulün GYO adına devrine engel değildir.
- 16580 ada 1 parsel nolu taşınmaz üzerinde; (ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR.) beyanı bulunmaktadır. Konu beyan gayrimenkulün GYO adına devrine engel değildir.
- 16580 ada 1 parsel nolu taşınmaz üzerinde; (Y. MAH. 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ YAZI İŞLERİ MÜD. NÜN 10/06/1988 GÜN VE 986/9 SATIŞ SAYILI YAZILARI İLE İZALE-İ ŞUYU ŞERHİ.) beyanı bulunmaktadır. Konu beyan gayrimenkulün devrine engel değildir.
- 130023 ada 4 parsel nolu taşınmaz üzerinde; (REGLAJ İSTASYONU OLARAK AYRILMIŞTIR.) beyanı bulunmaktadır. Konu beyan gayrimenkulün devrine engel değildir.
- 130023 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde; (ANKARA VALİLİĞİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 7.9.2023 TARİH 9942522 SAYILI YAZISI İLE ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ İÇERİSİNDEDİR. Ve Özel Güvenlik Bölgesi İçinde Kalmaktadır) beyanları bulunmaktadır. Konu beyanlar gayrimenkulün devrine engel değildir.
- 127802 ada 10 parsel, 127802 ada-14 parsel, 127802 ada-16 parsel, 127802 ada-19 parsel, 127802 ada-20 parsel, 127802 ada-7 parsel, 127803 ada-13 parsel, 127803 ada-27 parsel, 127803 ada-33 parsel, 127803 ada-5 parsel nolu taşınmazlar üzerinde (BOTAŞ tarafından 2942 sayılı yasanın 7.mad.gereğince kamulaştırılacaktır.) beyanı bulunmaktadır. Konu beyanlar gayrimenkulün devrine engel oluşturmamaktadır.
- 127802 ada 10 parsel, 127802 ada-11 parsel, 127802 ada-14 parsel, 127802 ada-16 parsel, 127802 ada-19 parsel, 127802 ada-1 parsel, 127802 ada-20 parsel, 127802 ada-3 parsel, 127802 ada-5 parsel, 127802

ada-7 parsel, 127802 ada-8 parsel, 127802 ada-9 parsel, 127803 ada-10 parsel, 127803 ada-11 parsel, 127803 ada-13 parsel, 127803 ada-1 parsel, 127803 ada-26 parsel, 127803 ada-27 parsel, 127803 ada-2 parsel, 127803 ada-30 parsel, 127803 ada-33 parsel, 127803 ada-34 parsel, 127803 ada-35 parsel, 127803 ada-3 parsel, 127803 ada-46 parsel, 127803 ada-4 parsel, 127803 ada-5 parsel, 127803 ada-9 parsel nolu taşınmazlar üzerinde (Bu taşınmaz, devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz.) beyanı bulunmaktadır. Konu beyanlar gayrimenkulün devrine engel oluşturmamaktadır.

- 30435 ada-2 parsel üzerinde (veraset ilişiği kesilmiştir.) beyanı bulunmaktadır. Konu beyan gayrimenkulün devrine engel değildir.
- 30435 ada-2 parsel parsel üzerinde (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme) beyanı bulunmaktadır. Konu beyan gayrimenkulün devrine engel oluşturmamaktadır.
- 2811 ada 30 parsel, 1557 ada 3 parsel, 127803 ada 21 parsel nolu taşınmaz üzerinde yer alan hacizler, gayrimenkulün devrine engel oluşturmamaktadır. Ancak konu hacizler konu gayrimenkulün GYO portföyünde olmasına engel oluşturmaktadır.
- 127802 ada 3 parsel, 127803 ada-2 parsel nolu taşınmazlar üzerinde (ANKARA GÖLBAŞI ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 05/12/2003 tarih 2003/1427-1570 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh.) şerhi bulunmaktadır. Konu şerh taşınmazın devrine engel oluşturmaktadır.
- 127803 ada 21 parsel nolu taşınmaz üzerinde (0.1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 21.01.2019 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığına kira şerhi) bulunmaktadır. Konu şerh taşınmazın devrine engel oluşturmamaktadır.
- 30435 ada-2 parsel nolu taşınmaz üzerinde (Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (ANKARA 9.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 11/01/2024 tarih 2018/731 ESAS sayılı Mahkeme Kararı yazısı ile)(Şablon: İcra İflas Kanununun 28. Maddesine Göre Şerh) şerhi bulunmaktadır. Konu şerh taşınmazın devrine engel oluşturmamaktadır.
- 130023 ada 4 parsel, 48615 ada 2 parsel ve 48615 ada 2 parsel numaralı taşınmaz (İrtifak Hakkı) şerhi bulunmaktadır. Konu şerh taşınmazın devrine engel oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Değerleme konusu parsellerden 42 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup sadece Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihlidir. Bu ilçelerde belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parsellerin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti imar paftaları üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Çankaya Belediyesinden Alınan bilgiye göre;

- Çankaya İlçesi 1557 ada 3 parsel numaralı taşınmazın İmar İskan Bakanlığı Planlama ve İmar G. Md. Şehircilik Daire Başkanlığı 02.11.1968 tarih ve PL.060232263-11054 sayılı yazıları ile onanan plana istinaden hazırlanan ve İmar İdare Heyetinin 22.11.1968 tarih ve 849 sayılı kararı ile onaylanan 61700 sayılı plan değişikliği ile Çocuk Bahçesi ve Havagazı Reglaj İstasyonu büyütülerek imarın 1557 ada 1 ve 2 sayılı parselleri oluşturulmuş daha sonra Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince 19.11.1987 tarih ve 232 sayılı kararı ile onaylanan ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 61700/1 nolu parselasyon

planı ile de imarın 1557 ada 1 ve 2 parseller düzenlemeye alınarak 3 ve 4 sayılı parselleri oluşturulmuştur. 492 m2 yüzölçümle 61700/1 nolu parselasyon planı kapsamında oluşturulan imarın 1557 ada 3 parselin onanlı imar planına göre imar kullanımının Havagazi Reglaj istasyonu olarak belirlendiği belirtilmektedir.

- Çankaya İlçesi 26359 ada 1 parsel Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 01.08.2019 tarih ve 1148 sayılı kararı ile 26359 ada 2,3,4,5 sayılı parsellerin oluşturulduğu 179 m2 yüzölçümlü imarın 26359 ada 4 parselin onaylı imar planına göre imar kullanımının 'Reglaj' olarak belirlendiği belirtilmektedir. 06.12.2022 tarih ve E-53849070-115.01.07-578972 sayılı yazılı imar durumu yazısına göre Çankaya İlçesi 2811 ada 30 parsel için; 2811 ada 26 parselin 2811 ada 30, 31, 32 ve 33 numaralı parsellere şuyulandırıldığı 89 m2 yüzölçümle 62850/1 no'lu parselasyon planı ile oluşturulan imarın 2811 ada 30 parselin onanlı imar planına göre imar kullanımının 'Reglaj' olarak belirlendiği belirtilmektedir.

Etimesgut Belediyesinden Alınan bilgiye göre;

- Etimesgut İlçesi, 16580 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının bulunmadığı, 48615 ada 2 parselin Eskişehir Yolu Kuzeyine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve buna ait 85314 no'lu parselasyon planı kapsamında kaldığı ancak söz konusu planların Ankara 5. İdare Dava Dairesinin 12.11.2021 tarih ve esas No:2020/559 Karar No:2021/1197 sayılı kararı ile iptal edildiği, 71 Ada 2 parselin plansız alanda kaldığı, 49214 ada 6 parselin ise 85091/6 no'lu parselasyon planı ile düzenlemeye alınarak imarın 130023 ada 4 parsele dönüştüğü, Reglaj ve Teknik Altyapı alanı olarak ayrıldığı, inşaat emsalinin E:0,50 yapı yüksekliğinin Yençok:3 kat olacak şekilde yapılaşma koşulunun bulunduğu belirtilmektedir. Son üç yıl içerisinde 48615 ada 2 için plan iptali bulunmaktadır.

Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

- Hacılar Mahallesi, 127802 Ada 1-3-5-7-8-9-10-11-14-16-19-20 Parseller ve 127803 Ada 1-2-3-4-5-9-10-11-13-19-21-26-27-30-33-34-35-46 Parseller Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca onaylanan Mogan Gölü Batı Kıyısı Rekreasyon Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde bulunmakta ancak alana ilişkin parselasyon planının bulunmadığı, onaylı planda "Ticari Rekreasyon Alanı" olarak gözüktüğü ancak yapılacak herhangi bir parselasyon uygulamasından sonra mevcut kullanım durumuna uygun doğalgaz dağıtım tesisi, reglaj istasyonu vb lejantına alınacağı bilgisi alınmıştır.

Keçiören Belediyesinden Alınan bilgiye göre;

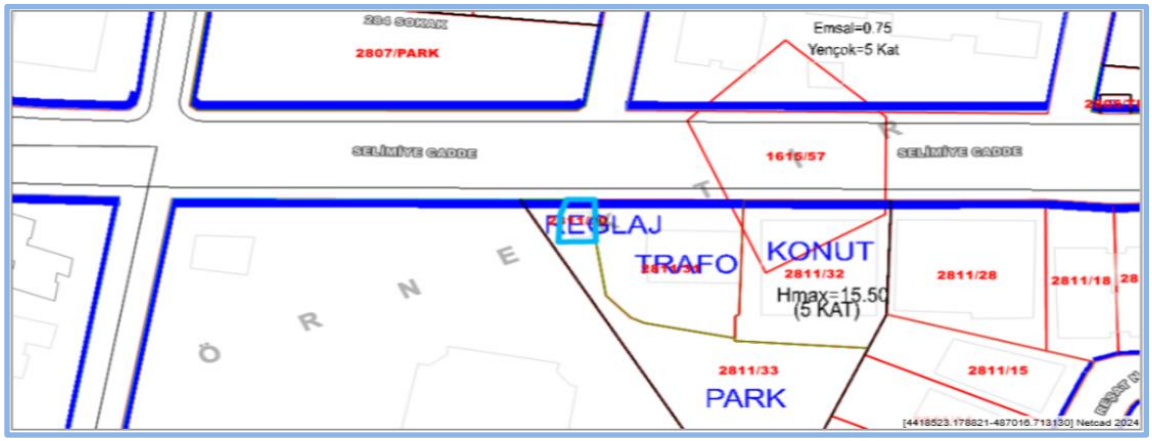
- Bağlarbaşı Mahallesi, 30435 ada 2 numaralı parselin onaylı imar planına göre "Cami" lejantında kaldığı ve E: 0,60 yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
- Karargahtepe Mahallesi, 5559 ada 2 numaralı parselin onaylı imar planına göre 'Reglaj İstasyon Alanı" olarak planlandığı bilgisi alınmıştır.
- Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 Ada 8 Parselin 01.08.2023 Tasdik Tarihli, 342 Sayılı Kararı, 10.10.2023 1442 Sayılı Kavacık Subayevleri ve Hasköy Mahallelerine Ait İmar Planı, "Teknik Altyapı Alanı" lejantına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
- Pınarbaşı Mahallesi 4086 ada 6 parselin onaylı imar planına göre 'Teknik Altyapı Alanı' olarak planlandığı, söz konusu ada parselin de bulunduğu alanı kapsayan 02.08.2021 Tasdik Tarihi 413 Sayılı Kararı, Ankara Büyükşehir Belediyesi 09.09.2021 Tasdik Tarihli 1745 Sayılı Pınarbaşı Kuşcağız Mahallelerine Ait Revizyon İmar Planı, "Teknik Altyapı Alanı" lejantına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

Mamak Belediyesinden Alınan bilgiye göre;

- Gülveren Mahallesi 9020 ada 1 parsel sayılı taşınmazın imar arşiv kayıtlarında bulunmadığı Ankara Büyükşehir Belediyesi'nden bilgi alınması hususu belirtilmiştir. İlçe belediyesi planlama şefliği ve Ankara Büyükşehir Belediyesi Planlama Bürosunda alınan bilgiye göre taşınmazın Hmax: 4 kat konut alanında kaldığı ve imar paftasında reglaj istasyonunun işli olduğu bilgisi alınmıştır.

Yenimahalle Belediyesinden Alınan bilgiye göre;

- Yakacık-İmar Mahallesi 44326 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli 84193/2 no'lu parselasyon planı kapsamında E:0.60 Yençok:5 kat yapılaşma koşulları ile 'Belediye Hizmet Alanı' kullanımında kaldığı, Yeşilevler Mahallesi 60615 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli 84220 no'lu parselasyon planı kapsamında "Reglaj" kullanımında kaldığı bilgisi alınmıştır.



YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-
Plan Fonsiyon Uyarı (²)	-
Kullanım Kararı	Reglaj İstasyonu

Çankaya, Ayrancı, 2811 Ada 30 Parsel İmar Durumu

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-
Plan Fonsiyon Uyarı (²)	-
Kullanım Kararı	Reglaj İstasyonu

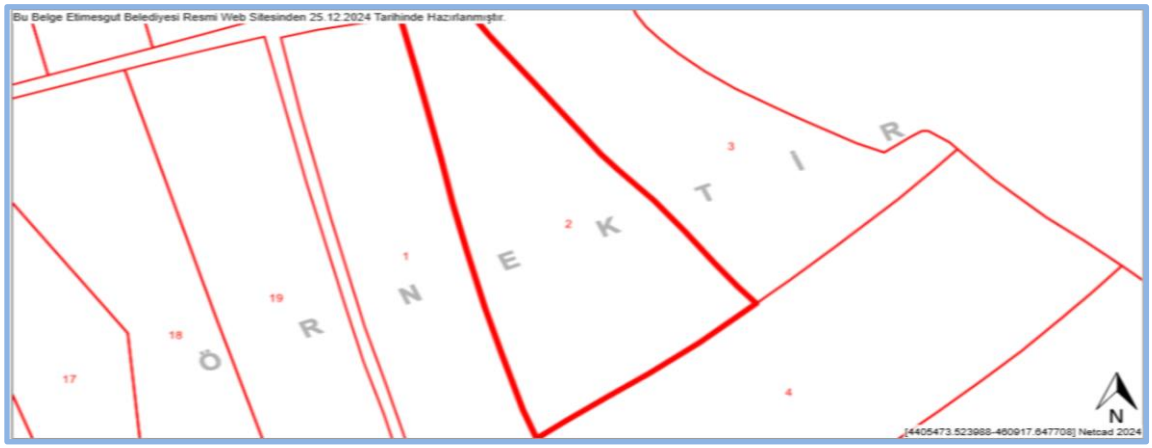
Çankaya, Erzurum, 1557 Ada 3 Parsel İmar Durumu

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-
Plan Fonsiyon Uyarı (2)	-
Kullanım Kararı	Reglaj İstasyonu

Çankaya, Kırkkonaklar, 26359 Ada 4 Parsel İmar Durumu

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	-
Mer'i İmar Planı	-
Plan Notları	Plan/Tadilat Notu Bilgisi
Fonsiyon Uyarı(2)	-
Plan Fonksiyonu	**Arama Kriterlerinizdeki Mevkiide 1/1000 Uygulama İmar Planı Mevcut Değildir.**

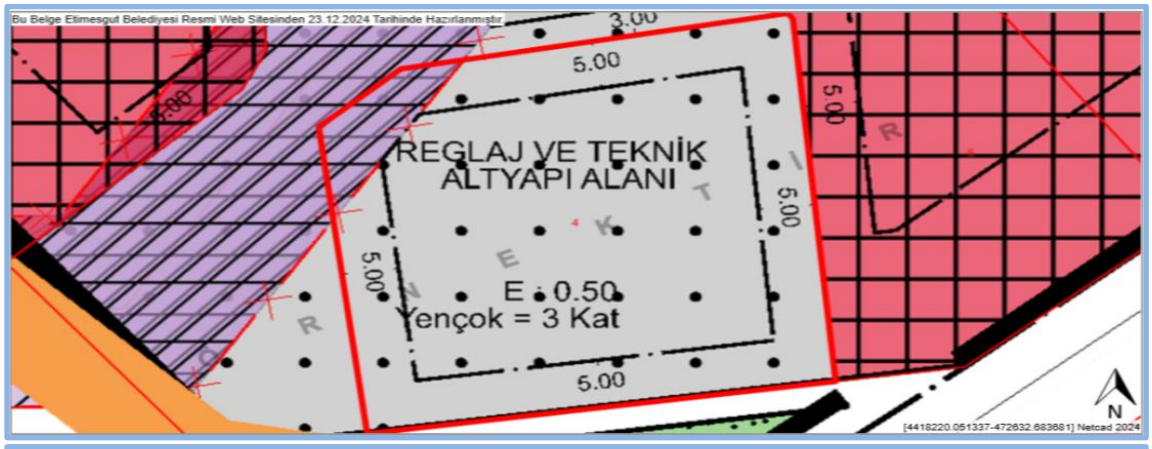
Etimesgut, Bahçekapı, 16580 Ada 1 Parsel İmar Durumu



.KML İndir (4)	.KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR

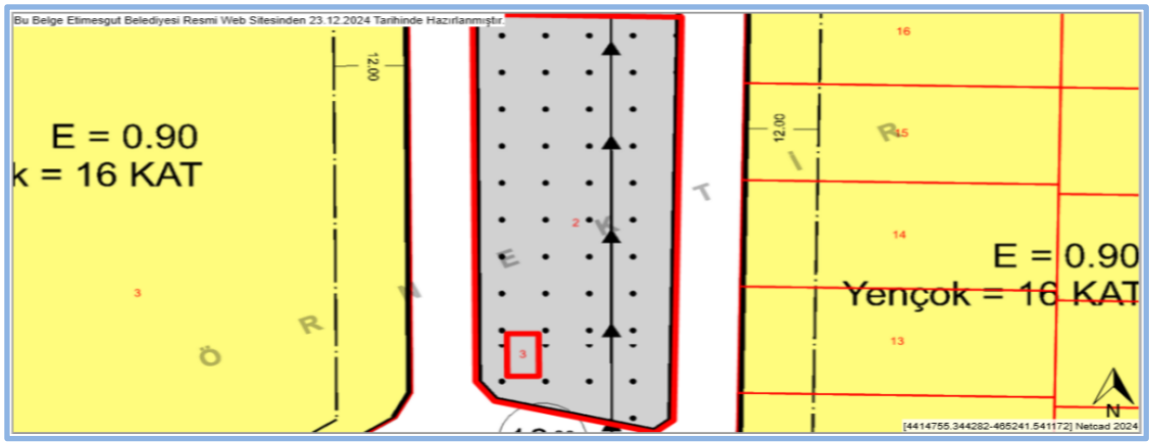
YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	-
Mer'i İmar Planı	-
Plan Notları	Plan/Tadilat Notu Bilgisi
Fonsiyon Uyarı(2)	-
Plan Fonksiyonu	**Arama Kriterlerinizdeki Mevkiide 1/1000 Uygulama İmar Planı Mevcut Değildir.**

Etimesgut, Balıkuyumcu, 71 Ada 2 Parsel İmar Durumu



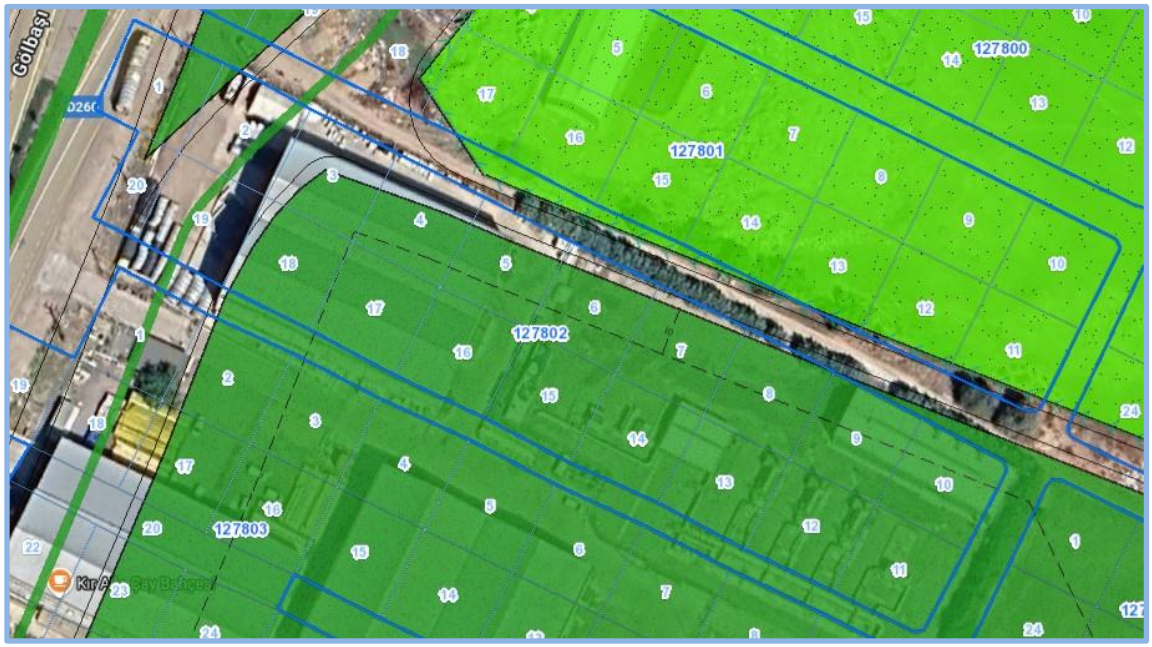
YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	12.11.2020
Mer'i İmar Planı	85091/6 NOLU PLAN
Plan Notları	Plan/Tadilat Notu Bilgisi
Fonsiyon Uyarı(²)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı plan notları ektedir. Teknik Altyapı Alanı

Etimesgut, Erler, 130023 Ada 4 Parsel İmar Durumu

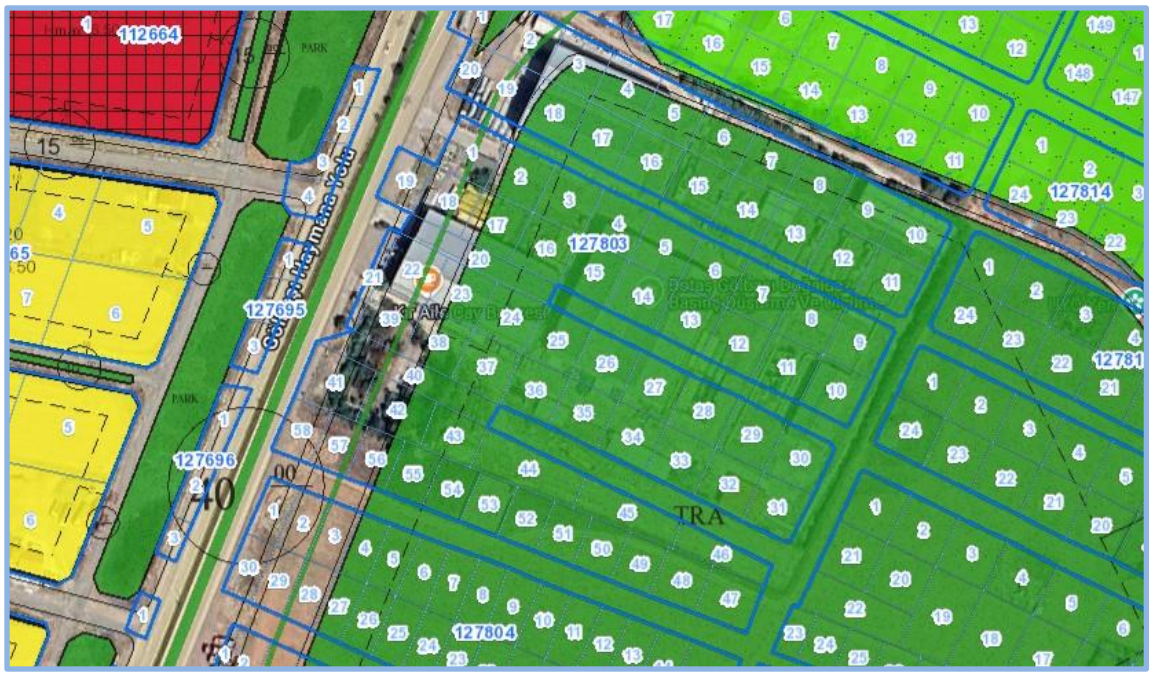


YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	01.01.0001
Mer'i İmar Planı	85314 Nolu u.i.p.d.
Plan Notları	Plan/Tadilat Notu Bilgisi
Fonsiyon Uyarı(²)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı plan notları ektedir. Teknik Altyapı Alanı

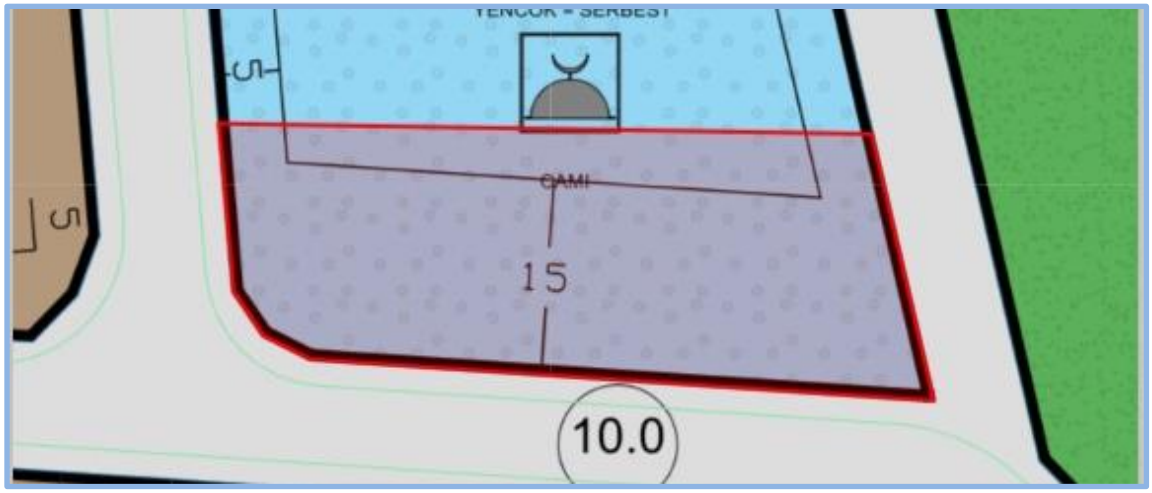
Etimesgut, Yapracıkköyü, 48615 Ada 2 Parsel İmar Durumu



Gölbaşı, Hacılar,127802 Ada 1-3-5-7-8-9-10-11-14-16-19-20 Parseller İmar Durumu



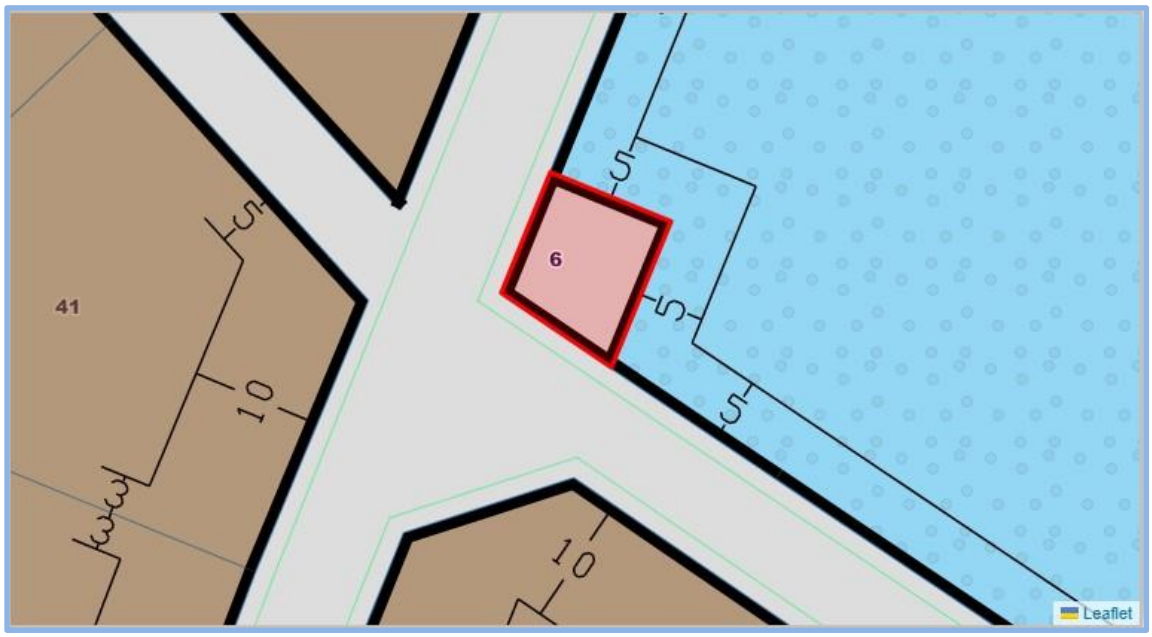
Gölbaşı, Hacılar,127803 Ada 1-2-3-4-5-9-10-11-13-19-21-26-27-30-33-34-35-46 Parseller İmar Durumu



İl	Ankara	Ada	30435
İlçe	Keçiören	Parsel	2
Mahalle	Bağlarbaşı	Pafta	I29-B-03-B-1-C
Tapu Mahallesi		Geometrik Alan	983.71 m2

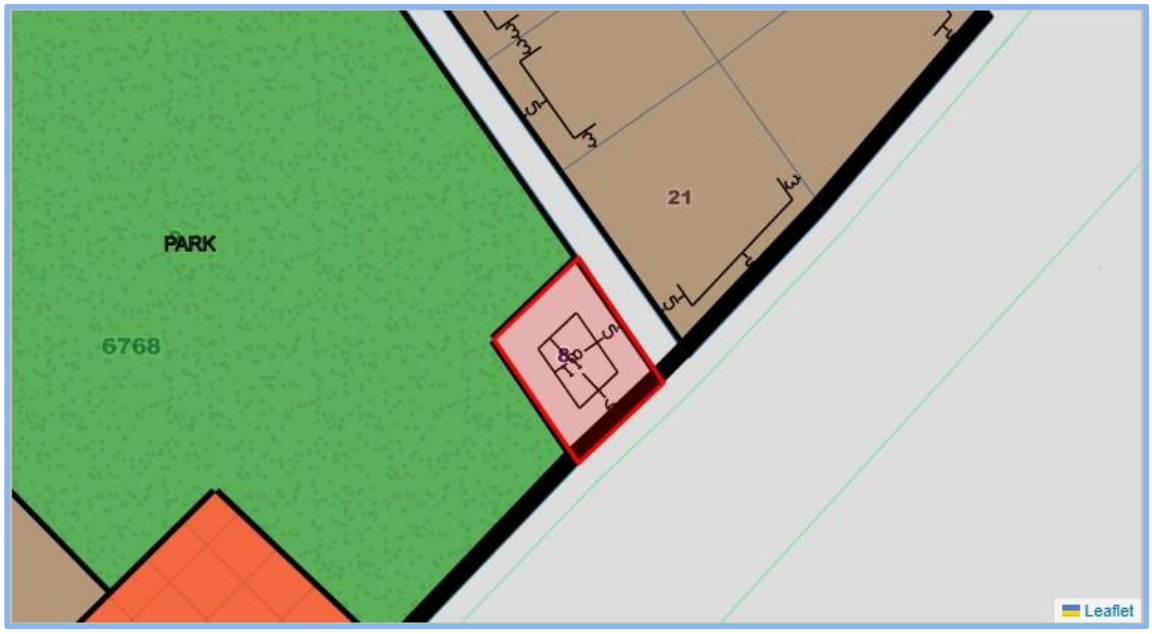
Yapı Yüksekliği		Yapı Yükseklik Tipi	SERBEST
Kat Adedi		KAKS EMSAL	0.6
Yapı Düzeni		TAKS	0
Fonksiyon	CAMI	Ön Bahçe	
Fonksiyon 2	Camii	Yan Bahçe	

Keçiören, Bağlarbaşı, 4086 Ada 6 Parsel İmar Durumu

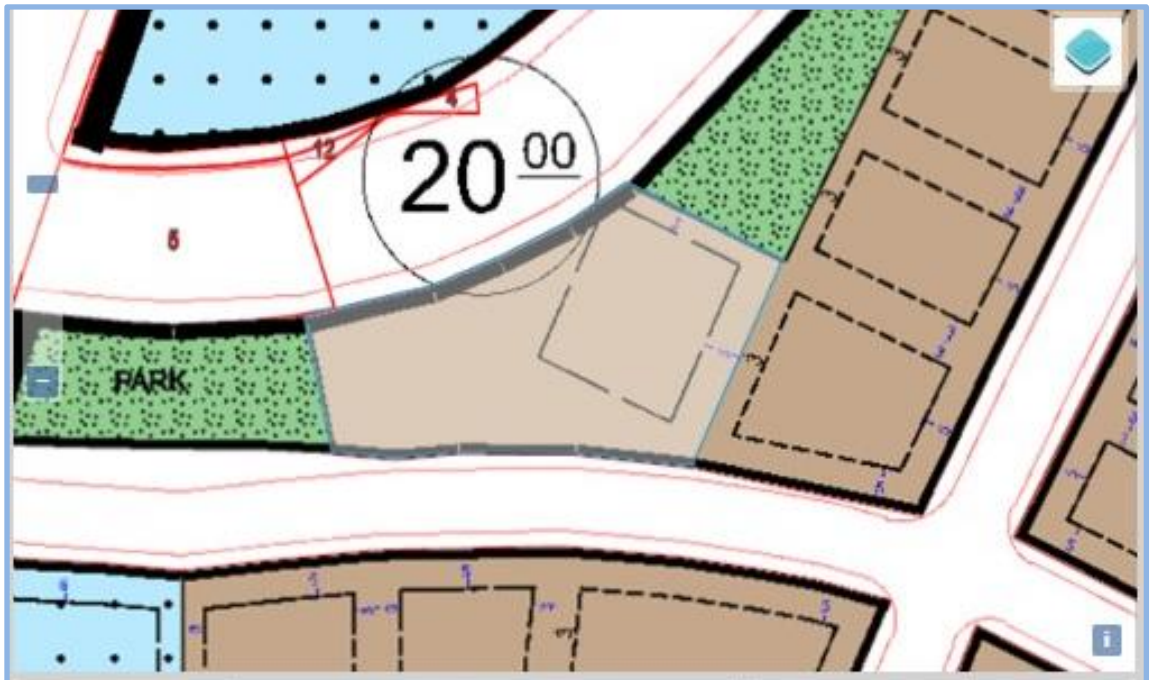


Keçiören, Pınarbaşı, 4086 Ada 6 Parsel İmar Durumu

Keçiören, Karargahtepe, 5559 Ada 2 Parsel İmar Durumu



Keçiören, Kavacık Subayevleri, 6768 Ada 8 Parsel İmar Durumu

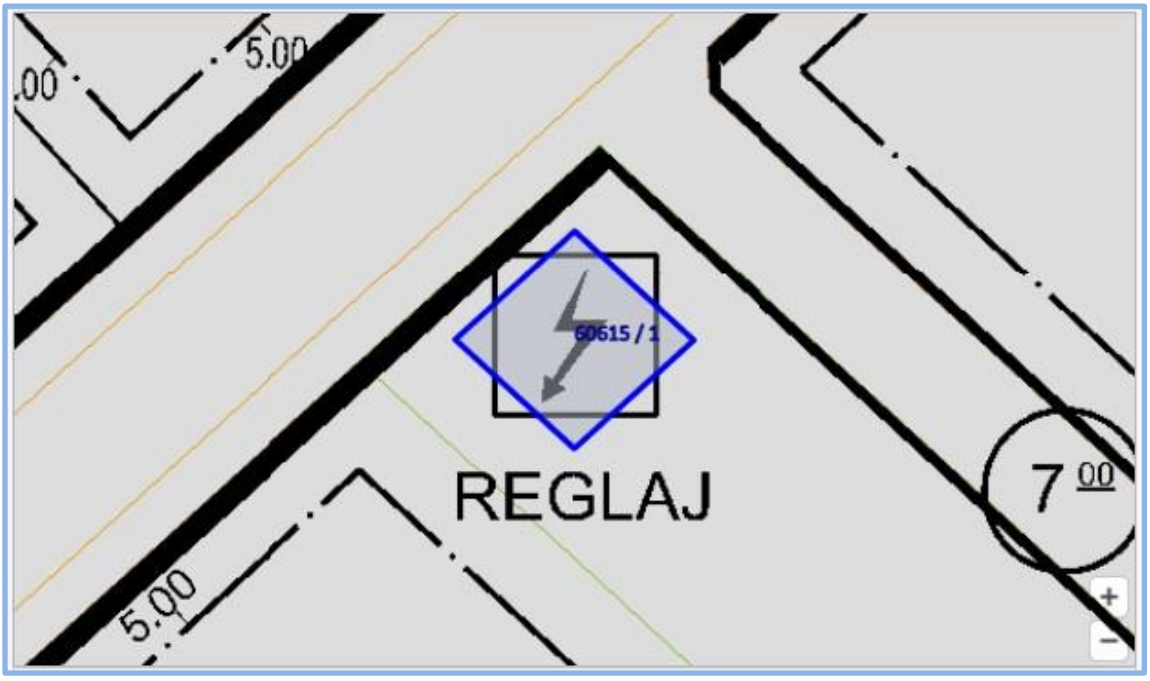


MAHALLE	DEMİRLİBAHÇE	ADA/PARSEL	9020/1
NİZAM	A	PARSEL DERİNLİĞİ(m)	0
YAKLAŞIK ALAN(m2)	1.427,11	TAKS	
KULLANIM	YERLEŞİK KONUT ALANI	KAKS/EMSAL	
HMAKS/KATSAYISI	4	PLAN ONAMA TARİHİ	
ÖN ÇEKME(m)	5	YAN ÇEKME(m)	3
NİZAM BİLGİLERİ	A: AYRIK, B: BİTİŞİK, BL: BLOK, S: SERBEST		

Mamak, Gülveren, 9020 Ada 1 Parsel İmar Durumu

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI			
Ölçeği:	1/1000		
Tasdik Tarihi:	19.03.1998		
İmar Planı:	YAKACIK BATI 1.ETAP 1_1000 UİPPLAN NOTU (84193)		
Plan Notu:	Plan notu için tıklayınız...		
Kullanım Kararı:	BELEDİYE HİZMET ALANI		
Kat Adedi:	5	İnşaat Nizamı:	-
Bina Yükseklik:	-	Ön Bahçe:	-
K.A.K.S (Emsal):	- (0.6)	Yan Bahçe:	-
T.A.K.S:	-	Arka Bahçe:	-

Yenimahalle, Yakacık-İmar, 44326 Ada 3 Parsel İmar Durumu



YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI			
Ölçeği:	1/1000		
Tasdik Tarihi:	22.11.2000		
İmar Planı:	DEMETEVLER 2.ETAP 1_1000 UİP PLAN NOTU (84220)		
Plan Notu:	Plan notu için tıklayınız...		
Kullanım Kararı:	TRAFO ALANI		
Kat Adedi:	-	İnşaat Nizamı:	-
Bina Yükseklik:	-	Ön Bahçe:	-
K.A.K.S (Emsal):	- (-)	Yan Bahçe:	-
T.A.K.S:	-	Arka Bahçe:	-

Yenimahalle, Yeşilevler, 60615 Ada 1 Parsel İmar Durumu

2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler

İlgili Belediyelerin İmar Müdürlüklerinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait herhangi bir dosya, veya resmi evrak bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

24.11.2024 tarihli Takyidat belgesine göre, değerleme konusu taşınmazlardan, 1557 Ada 3 Parsel; 19.01.2022 tarihli 6002 yevmiye numaralı "Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi" ile, 71 Ada 2 Parsel; 27.08.2024 tarihli 39016 yevmiye numaralı "Satış" ile, 9020 Ada 1 Parsel ise 09.05.2024 tarihli 28485 yevmiye numaralı "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" ile Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ve 127802 Ada 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 19, 20 Parseller ve 127803 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 13, 19, 21, 26, 27, 30, 33, 34, 35, 46 Parseller; 03.08.2022 tarihli 33459 yevmiye numaralı "3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili" ile Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgenin son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseller genel olarak, reglaj istasyonu, teknik altyapı alanı, doğalgaz dağıtım istasyonu vb. lejantında kalmakta olup mevcut durumda da bu kullanımlara sahiptirler. Genel olarak konut yerleşimlerinin yoğun olduğu bölgelerde hizmet alanı olarak kullanıldığından, parsellerin bulunduğu bölgeler konut yerleşim bölgesi ya da gelişme konut alanıdır.

2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan sadece Hacılar Mahallesi 127803 ada 19 parsel, 21 parsel ve 46 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olduğu gözlemlenmiştir.

Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihli olup üzerinde yapı bulunmaktadır. Bu ilçelerde belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır. Bu sebeple yapılar değerleme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

Diğer parseller üzerinde ise cins tashihi yapılmamış reglaj istasyonu nitelikli trafo benzeri teknik altyapı binaları bulunmaktadır. Bu ilçelerde belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır. Bu sebeple yapılar değerleme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

Parseller üzerinde bulunan yapılara ilişkin ruhsat vb. bir belgeye rastlanmamış olup, ilgili yapılara mevzuat kapsamında ruhsat alınarak, yapı kullanma izin belgelerinin alınması akabinde cins tashihlerinin yapılması gerektiği düşünülmektedir.

2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

İlgili Belediyelerin İmar Müdürlüklerinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait herhangi bir dosya, veya resmi evrak bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu parsellerden 42 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup sadece Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihlidir. Gayrimenkullerin üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde bulunan yapılara ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

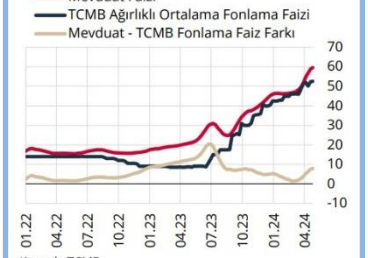
1.1.1 Ekonomik Koşullar

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)

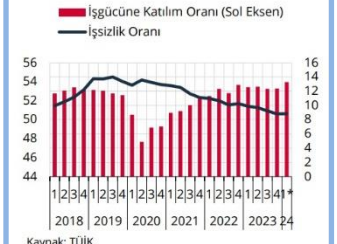
Kaynak: Bloomberg.
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik : Türk Lirası Fonlama Faizleri (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

Grafik : Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK.
* Ocak-şubat ayları ortalamasıdır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2019				2020				2021				2022				2023				2024
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
-2,5	-1,6	1,0	5,9	4,3	-10,4	6,4	6,3	7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,0	3,9	6,1	4,0	5,7

İlk çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında

%68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz
TÜFE	38.2	47.8	58.9	61.5	61.4	62.0	64.8	64.9	67.1	68.5	69.8	75.5	71.6
Yİ-ÜFE	40.4	44.5	49.4	47.4	39.4	42.3	44.2	44.2	47.3	51.5	55.7	57.7	50.1

1.1.2 Gayrimenkul Piyasası Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle 'para politikasında gevşeme' beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD'den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da artığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir. Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaşmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırılımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratıysa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

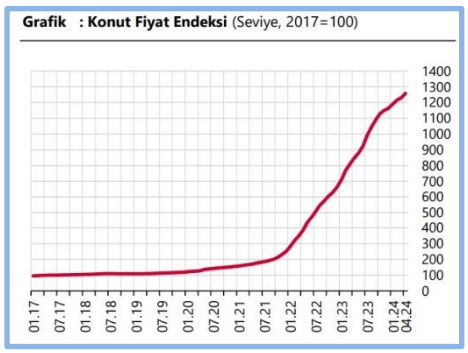
Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir.

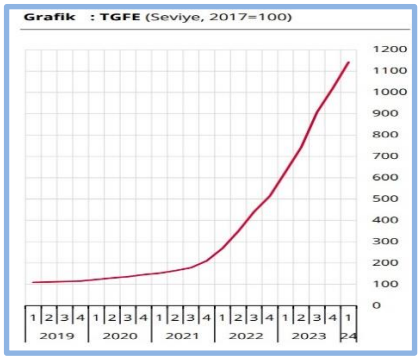
Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.





Kaynak: TCMB

- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.
- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır

3.2.2 Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km2 dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Çankaya'nın Toplam Nüfusu 937.546 kişidir.

3.2.3 Etimesgut İlçesi

20 Mayıs 1990 gün ve 20525 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan 3644 Sayılı kanunla Yenimahalle'den ayrılarak ilçe yapılmış, hemen ardından 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan Belediye Başkanlığı seçimi ile Belediye Teşkilatı kurulmuştur. Etimesgut'un sınırları 6360 sayılı yasayla Yenimahalle'den alınan Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Ballıkuyumcu, Fevziye ve Şehitali mahalleleriyle genişlemiştir. Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüzölçümüne 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 görünümdedir. Vadinin tabanına oturmuş Ankara Çayı'na dik tepe aralarından uzanan yan vadilerle bütünleşen Ankara Ovası yer alır. İlçemizin ortalama yüksekliği ise 807 metredir. 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 617.229 kişi nüfusa sahiptir.

3.2.4 Gölbaşı İlçesi

Gölbaşı'nın ilçe olması çok eskilere dayanmamaktadır. Gölbaşı daha önce Örencik köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını almıştır. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlanmıştır. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlanmıştır. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kurulmuştur. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Çankaya'dan ayrılarak ilçe oldmuştur. 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2872 sayılı Çevre Kanununun 9 uncu maddesine dayanılarak "Gölbaşı İlçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edilmiştir. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır.

Bugün Gölbaşı ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 122.288 nüfusu ve 1300 km²'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır.

3.2.5 Keçiören İlçesi

Keçiören'in Hizmet Alanları 30 Kasım 1983 tarihli ve 2983 sayılı kanunla ayrı bir ilçe haline getirilen Keçiören'in sınırları İçişleri Bakanlığı'nın 13/81 sayılı kararıyla tesbit edilmiştir. Keçiören Belediyesi'nin hizmet alanı büyüklük olarak 58,66 km2'dir. Bağlum'unda Belediyemize bağlanması ile bu alan 156 km2 ye ulaşmıştır. Keçiören Ankara'nın kuzeyinde merkeze 13 km. uzaklıkta, yükseklik olarak 1075 rakıma sahiptir. Keçiören'de yer alan 51 mahallenin %90 nından fazlası çevre yolunun güneyinde yer alırken %10'a yakın bir kısmı ise Bağlum bölgesinde bulunmaktadır. Keçiören ilçesi metropol ilçe belediyeleri, arasında nüfus bakımından en büyük ilçe olup 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 923.404 nüfusa sahiptir. Keçiören 1966 yılında Altındağ ilçesine bağlandı, 1984 yılında ilçe olmuştur.

3.2.6 Mamak İlçesi

29 Kasım 1983 tarihinde kabul edilen Altı ilçe Kurulması ve Ankara İli Merkez İlçesinin Kaldırılması Hakkında Kanun ile Çankaya ilçesinden ayrılarak bağımsız ilçe olmuştur. Bu tarihten itibaren başlayan şehirleşme ve imar hareketleri, son 1999 yılından itibaren daha da hız kazanır. 2008 yılından itibaren de Kutludüğün ve Bayındır beldelerinin ilçeye katılması ile bugün 64 mahalleden oluşan ilçe, 28.922 hektarlık bir mücavir alana sahip durumdadır. Mamak ilçesi kuzeyde Altındağ, doğuda Elmadağ, güneyde Bala, batıda ise Çankaya İlçesi ile komşudur. Mamak'ın nüfusu 2023 sayımlarına göre 682.279 kişidir.

3.2.7 Yenimahalle İlçesi

Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi hâline getirilmiştir. Yenimahalle, ilçe merkezi haricinde engebeli bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 830 metredir. İlçenin yüzölçümü 274 km²dir. Komşu illerden gelen Çubuk Çayı, Hatip Çayı ve İncesu Deresi, ilçenin Akköprü mevkiinde birleştikten sonra Çiftlik, Güvercinlik ve Etimesgut'tan geçerek Sincan'a bağlı olan Osmaniye köyü'nün yakınındaki Akıncı Ovası'ndan gelen Ova Çayı ile birleşerek Ankara Çayı adını alır ve Sakarya Nehri'nin büyük bir kolu olarak Polatlı sınırlarına kadar girer. Yenimahalle ilçesi, kuzeyde Kahramankazan, doğuda Keçiören ve Altındağ, güneyde Etimesgut ve Çankaya, batıda ise Sincan ilçesi ile komşudur. İlçede 54 mahalle bulunmaktadır. Kırsal mahallelerin (köylerin) yarısı arazi ve yerleşim durumu itibarıyla ova üzerindedir. Diğer yarısı engebeli arazi üzerine kurulmuştur. Yenimahalle nüfusu 2023 yılına göre 701.638 kişidir.

3.2.8 Yakın Çevre Fotoğrafları

Yakın Çevre Genel Görünüm

Yakın Çevre Genel Görünüm

3.2.9 Ulaşım

Parsellerden Gölbaşı, Etimesgut, Yenimahalle ilçesi içerisinde olanlar şehir merkezinin çeperinde, Çankaya, Keçiören, Mamak ve Altındağ ilçelerinde yer alanlar ise şehir merkezi içerisinde meskün alanlarda kalmaktadır. Gölbaşı İlçesinde yer alan gayrimenkullerin toplu taşıma ile ulaşımı oldukça sınırlıdır. Gölbaşı'na kadar ulaştıktan sonra taşınmazların bulunduğu noktaya özel araçlarla veya şehirlerarası çalışan firmalar vasıtası ile ulaşılabilmektedir.

Etimesgut ilçesinde yer alan Yapracıkköy Mahallesi 48615 ada 2 parsel numaralı taşınmaza sadece özel araçlarla ve asfalt yoldan çıkılarak stabilize yollar vasıtası ile ulaşılabilmektedir. Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parsel, Erler Mahallesi 130023 Ada 4 Parsel numaralı taşınmazlara ise toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilmektedir. Yenimahalle ilçesinde yer alan Yeşilevler Mahallesi 60615 ada 1 parsel numarası taşınmaz meskün alan içerisinde yer almaktadır. Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla erişimi mevcuttur. Yakaçık- İmar Mahallesi 44326 ada 3 parsel ise İzmir - Ankara otoban hattının kuzeyinde kalmakta olup toplu taşıma ulaşımı sınırlıdır. Özel araçlarla parselin bulunduğu noktaya daha kolay erişim sağlanmaktadır.

Keçiören İlçesi içerisinde yer alan Karargahtepe Mahallesi 5559 Ada 2 Parsel, Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 Ada 8 Parsel, Pınarbaşı Mahallesi 4086 Ada 6 Parsel numaralı taşınmazlar ilçe merkezine yakın noktalarda meskün saha içerisinde yer almaktadırlar. Ulaşılabilirlikleri iyi durumda olup özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile erişimleri mümkün durumdadır. Çankaya ilçesi içerisinde yer alan Kırkkonaklar Mahallesi 26359 Ada 4 Parsel, Ayrancı Mahallesi 2811 Ada 30 parsel numaralı taşınmazlar şehir merkezi içerisinde yer almakta olup ulaşılabilirlikleri iyi durumdadır. 26359 ada 4 parsel nispeten daha sapa bir noktada yer almaktadır.

Mamak İlçesi Gülveren Mahallesi 9020 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ile Çankaya İlçesi 1557 ada 3 parsel numaralı taşınmaz şehir merkezinde meskün saha içerisinde konumlanmışlardır. Erişimleri çok rahat durumdadır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa ve Bina Özellikleri

Çankaya İlçesi Kırkkonaklar Mahallesi 26359 Ada 4 Parsel "Arsa" niteliklidir. Hisseli mülkiyete sahip olup parsel üzerinde reglaj ünitesi bulunmaktadır. Ünite tel örgü ile çevrili durumdadır. Düz bir topoğrafya üzerindedir. Parsellerin yüzölçümü, tapu ve mülkiyet bilgileri ek tabloda sunulmuştur. Ayrancı Mahallesi 2811 Ada 30 Parsel "Arsa" niteliklidir. 1/1 hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Parsel üzerinde reglaj ünitesi bulunmaktadır. Ünite tel örgü ile çevrili durumdadır. Düz bir topoğrafya üzerindedir. Parsel zemini yol kotundan bir miktar yukarda yer almaktadır. Erzurum Mahallesi 1557 ada 3 parsel numaralı taşınmaz cadde cepheli olup 'Arsa' niteliklidir. Parsel üzerinde reglaj ünitesi bulunmakta olup bunun dışında tek katlı bir müstakil yapı daha bulunduğu gözlemlenmiştir. Parsel yamuk formda bir geometriye sahiptir. Park yerleşiminin içerisinde kalmaktadır.

Etimesgut İlçesi Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parsel numaralı taşınmaz cins tashihlidir. "Kargir Bina Kargir Konst. Bina" niteliklidir. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup Başkent Doğalgaz Yatırım GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımda doğalgaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu bulunduğu belirtilmiş olup yasal olarak hissenin konum tespiti yapılamamaktadır. Parsel yaklaşık amorf geometriye sahip olup hisseli mülkiyete sahiptir. Erler Mahallesi 130023 ada 4 parsel 2 imar yoluna cephelidir. Arsa vasfındadır. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde doğalgaz reglaj ünitesi ve 2 katlı bir yapı bulunmaktadır. Yaklaşık olarak dikdörtgen geometriye sahip durumdadır. 1/1 hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Yapracıkköy Mahallesi 48615 ada 2 parsel "Arsa" vasfında olup meskün saha dışında konumlanmıştır. Hafif eğimli bir arazi üzerinde yer almaktadır. Dikdörtgen geometriye sahiptir. Parsel üzerinde doğalgaz reglaj ünitesi bulunmaktadır. Etrafı tel örgüler ile çevrilmiş durumdadır.

Gölbaşı İlçesi'nde bulunan 127802 ada 7, 8, 9, 10, 11 ve 14 numaralı parseller ile 127803 ada 9, 10, 11 parseller ile 127803 ada 30 parsel üzerinde doğalgaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu yer almaktadır. Parseller düz bir topoğrafyaya sahip olup etrafı tel örgü ve betonarme duvar ile çevrili durumdadır. Tüm parseller yaklaşık dikdörtgen geometrik formundadır. 127802 ada 1, 3, 5, 16, 19 ve 20 numaralı parseller ile 127803 ada 1, 2, 3, 4, 5, 13, 26 ve 27 parseller üzerinde hangar tipi yapılar bulunmaktadır. 127803 ada 33, 34, ve 35 parseller üzerinde ise tek katlı prefabrik yardımcı yapılar bulunmaktadır. 127803 ada 19 parsel, 21 parsel ve 46 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olduğu gözlemlenmiştir. Aynı zamanda bu üç parselin komşu parsellerle bir arada kullanılmakta olup tarla vasfını kaybetmiş durumdadırlar. Parsellerin tümü tarla vasfındadır.

Keçiören İlçesi Karargahtepe Mahallesi 5559 Ada 2 Parsel 2 imar yoluna cephelidir. Hali arazi vasfındadır. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde doğalgaz reglaj ünitesi bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen formundadır. Pınarbaşı Mahallesi 4086 ada 6 parsel 2 imar yoluna cephelidir. Arsa vasfındadır. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde doğalgaz reglaj ünitesi bulunmakta olup ünite okul sınırları içerisinde duvarlarla çevrili olduğu için kısmen tespit edilebilmiştir. Parsel yaklaşık dolarak dikdörtgen formundadır. Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 ada 8 parsel tarla vasfında olup park alanı içerisinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık dolarak dikdörtgen formundadır. Hafif eğimli bir arazi üzerinde yer almaktadır. Parsel üzerinde doğalgaz reglaj ünitesi bulunmaktadır. Etrafı tel örgüler ile çevrilmiş durumdadır.

Mamak İlçesi Gülveren Mahallesi 9020 arsa 1 parsel numaralı taşınmaz cadde cepheli olup 'içinde evi olan sebze bahçesi" niteliklidir. Parsel üzerinde reglaj ünitesi bulunmakta olup bunun dışında 2 katlı bir müstakil yapı daha bulunduğu gözlemlenmiştir. Parsel yamuk formda bir geometriye sahiptir. Hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Düz bir arazi üzerinde olup parsel zemini yol kotunun bir miktar altında kalmaktadır. Parselin yüzölçümü, tapu ve mülkiyet bilgileri ek tabloda sunulmuştur.

Yenimahalle İlçesi Yakacık-İmar Mahallesi 44326 ada 3 parsel numaralı taşınmaz "Arsa" niteliklidir. Hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Parsel üzerinde doğalgaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu ile yığma tek katlı bir yapı bulunmaktadır. Yaklaşık beşgen formunda bir geometriye sahiptir. Hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Yeşilevler Mahallesi 60615 ada 1 parsel numaralı taşınmaz "Arsa" niteliklidir. Yaklaşık kare formunda bir geometriye sahip durumdadır. Hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde tel örgü ile çevrili reglaj ünitesi bulunmaktadır.

Parsellerin yüzölçümü, tapu ve mülkiyet bilgileri "2.1.1 Tapu Kayıtları" bölümüde sunulmuştur.

3.4.2 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

İlgili belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır.

3.4.3 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsellerden 42 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup sadece Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihlidir. Bu ilçelerde belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır. Diğer parseller üzerinde ise cins tashihi yapılmamış reglaj istasyonu nitelikli trafo benzeri teknik altyapı binaları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan sadece Hacılar Mahallesi 127803 ada 19 parsel, 21 parsel ve 46 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olduğu gözlemlenmiştir. Aynı zamanda Mamak İlçesi ana gayrimenkul niteliği "içinde evi olan sebze bahçesi" olup mevcut durumda parsel üzerinde müstakil bir yapı ve reglaj ünitesi bulunmaktadır. Fiili kullanımı ve tapu niteliğinin uygun olmadığı düşünülmektedir. Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parselde ise ana gayrimenkul niteliği "Kargir bina Kargir Kons. Bina" dır. Parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup Başkent Doğalgaz Yatırım GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımda doğalgaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu bulunduğu belirtilmiş ancak hissenin arsa üzerindeki yasal konum tespiti yapılamamaktadır. Bu parselde cins tashihinin bulunması nedeni ile fiili kullanım ve tapu niteliğinin birbiri ile uyumlu olduğu düşünülmektedir. Gölbaşı Hacılar Mahallesi 127803 ada 19, 21 ve 46 parseller ile Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parselde yer alan taşınmazın fiili niteliğinin tapudaki niteliği ile uyumlu, diğer parsellerin ise mevcut durumu ve tapu niteliğinin uyumlu olmadığı kanaatine ulaşılmıştır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13"de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerleme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri	Zayıf Yönleri
+ Etimesgut İlçesi Yapracıkköyü Mahallesi 48615 Ada 2 Parsel hariç diğer tüm taşınmazların ulaşım kabiliyetlerinin yüksek olması	× Parsellerin bir kısmının üzerinde icrai haciz şerhi olması × Parseller kamusal kullanımda olup imar planı ve parsel kullanımlarına göre proje geliştirmeye uygun nitelikte olmamaları × Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
Fırsat	**Tehditler**
	× Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul mevcutta turizm amaçlı kullanımdadır. Değerlemede kullanılacak maliyet analizinde arsa değerinin tespitine yönelik yakın bölgedeki, arsa vasıflı gayrimenkuller satışları emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri (Çankaya İlçesi)

No	Mahalle	Durum	Ada/Parsel	İmar Durumu	Fiyatı (TL)	Alan (m²)	Fiyatı (TL/m²)	Açıklama	İletişim
1	Yukarı Öveçler	Satılık	28140/1	Eğitim	3.475.000	240	14.479	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, eğitim imarlı 240 m² arsa 3.475.000 TL bedelle satılıktır.	(506) 690 22 20
2	Alacaatlı	Satılık	44928/1	Sağlık	3.150.000	180	17.500	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, sağlık imarlı 180 m² arsa 3.150.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 387 00 02
3	Alacaatlı	Satılık	44583/1	Eğitim	105.000.000	5.420	19.373	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, eğitim imarlı 5.420 m² arsa 105.000.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 604 01 50
4	Alacaatlı	Satılık	42901/1	Eğitim	115.000.000	5.774	19.917	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, eğitim imarlı 5.774 m² arsa 115.000.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 659 30 69

Satılık Arsa Emsalleri (Etimesgut İlçesi)

No	Mahalle	Durum	Ada/Parsel	İmar Durumu	Fiyatı (TL)	Alan (m²)	Fiyatı (TL/m²)	Açıklama	İletişim
1	Yukarıyurtçu	Satılık	-	Eğitim	15.750.000	3.272	4.814	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, Eğitim imarlı 3.272 m² arsa 15.750.000 TL bedelle satılıktır.	(541) 807 97 88
2	Yeni Bağlıca	Satılık	46841/2	Eğitim	275.000	64	4.297	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, Eğitim imarlı 64 m² arsa 275.000 TL bedelle satılıktır.	(505) 279 40 39
3	Yapracık	Satılık	49045/1	Sağlık	760.000	176	4.318	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, Sağlık imarlı 176 m² arsa 760.000 TL bedelle satılıktır.	(543) 173 90 54
4	Yapracık	Satılık	49319/1	Sağlık	1.500.000	500	3.000	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, sağlık imarlı 500 m² arsa 1.500.000 TL bedelle satılıktır.	(542) 301 65 81

Satılık Arsa Emsalleri (Gölbaşı İlçesi)

No	Mahalle	Durum	Ada/Parsel	İmar Durumu	Fiyatı (TL)	Alan (m²)	Fiyatı (TL/m²)	Açıklama	İletişim
1	Karşıyaka	Satılık	127806/26	Tarla	600.000	280	2.143	Taşınmazlara yakın bölgede bulunan Tarla vasıflı 280 m² alana sahip parsel 600.000 TL bedelle satılıktır.	(505) 418 06 08
2	Karşıyaka	Satılık	127770/8	Tarla	700.000	256	2.734	Taşınmazlara yakın bölgede bulunan Tarla vasıflı 256 m² alana sahip parsel 700.000 TL bedelle satılıktır.	(537) 248 35 65
3	Karşıyaka	Satılık	127809/18	Tarla	949.000	351	2.704	Taşınmazlara yakın bölgede bulunan Tarla vasıflı 351 m² alana sahip parsel 949.000 TL bedelle satılıktır.	(541) 652 40 06

4	Karşıyaka	Satılık	127806/19	Tarla	905.000	301	3.007	Taşınmazlara yakın bölgede bulunan Tarla vasıflı 301 m² alana sahip parsel 905.000 TL bedelle satılıktır.	(534) 977 81 81
5	Karşıyaka	Satılık	127812/12	Tarla	1.250.000	403	3.102	Taşınmazlara yakın bölgede bulunan Tarla vasıflı 403 m² alana sahip parsel 1.250.000 TL bedelle satılıktır.	(554) 755 84 37
6	Karşıyaka	Satılık	127811/36	Tarla	719.000	291	2.471	Taşınmazlara yakın bölgede bulunan Tarla vasıflı 291 m² alana sahip parsel 719.000 TL bedelle satılıktır.	(507) 234 81 50

Satılık Arsa Emsalleri (Keçiören İlçesi)

No	Mahalle	Durum	Ada/Parsel	İmar Durumu	Fiyatı (TL)	Alan (m²)	Fiyatı (TL/m²)	Açıklama	İletişim
1	Ovacık	Satılık	-	Spor A.	3.575.000	500	7.150	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, Spor Alanı imarlı 500 m² arsa 3.575.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 068 29 62
2	Ovacık	Satılık	91758/8	Spor A.	4.150.000	577	7.192	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, Spor Alanı imarlı 577 m² arsa 4.150.000 TL bedelle satılıktır.	(505) 366 08 70
3	Ovacık	Satılık	-	Eğitim	16.585.000	1.600	10.366	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan Eğitim imarlı 1.600 m² arsa 16.585.000 TL bedelle satılıktır.	(536) 373 98 99
4	Ovacık	Satılık	92109/1	Eğitim	200.000	21	9.524	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan Eğitim imarlı 21 m² arsa 200.000 TL bedelle satılıktır.	(541) 795 95 66

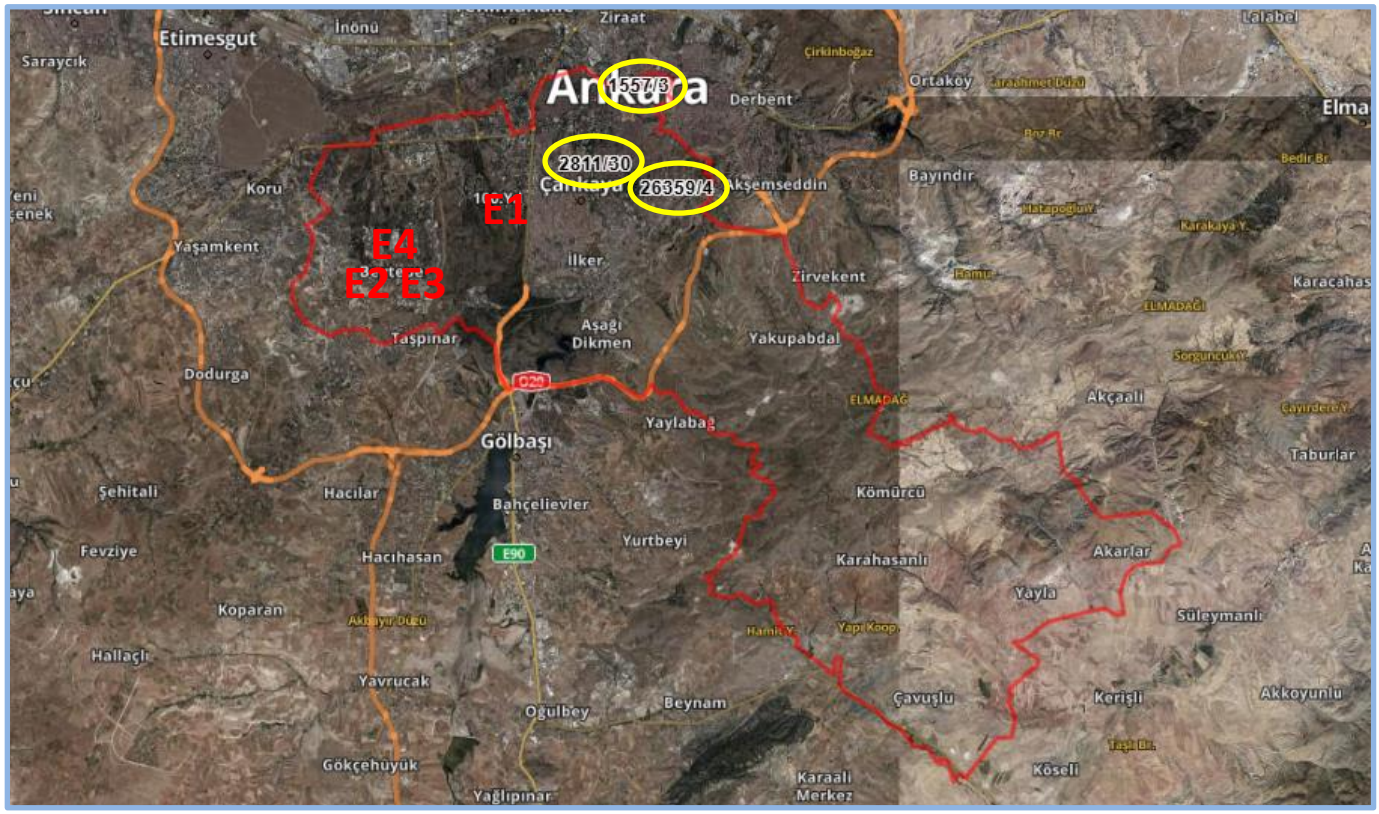
Satılık Arsa Emsalleri (Mamak İlçesi)

No	Mahalle	Durum	Ada/Parsel	İmar Durumu	Fiyatı (TL)	Alan (m²)	Fiyatı (TL/m²)	Açıklama	İletişim
1	Hürel	Satılık	52127/8	Konut	465.000	48	9.688	Taşınmaza yakın konudma bulunan, Konut imarlı 48 m² arsa 465.000 TL bedelle satılıktır.	(538) 713 36 38
2	Hürel	Satılık	51581/8	Konut	600.000	50	12.000	Taşınmaza yakın konudma bulunan, Konut imarlı 50 m² arsa 600.000 TL bedelle satılıktır.	(555) 043 00 06
3	Harman	Satılık	521127/6	Konut	9.250.000	804	11.505	Taşınmaza yakın konudma bulunan, Konut imarlı 804 m² arsa 9.250.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 384 28 04
4	Hüseyingazi	Satılık	6682/8	Konut	4.750.000	385	12.338	Taşınmaza yakın konudma bulunan, Konut imarlı 385 m² arsa 4.750.000 TL bedelle satılıktır.	-
5	Harman	Satılık	-	Konut	1.850.000	260	7.115	Taşınmaza yakın konudma bulunan, Konut imarlı 260 m² arsa 1.850.000 TL bedelle satılıktır.	(530) 344 90 31

Satılık Arsa Emsalleri (Yenimahalle İlçesi)

No	Mahalle	Durum	Ada/Parsel	İmar Durumu	Fiyatı (TL)	Alan (m²)	Fiyatı (TL/m²)	Açıklama	İletişim
1	Yuvaköy	Satılık	63493/2	Eğitim	650.000	200	3.250	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, Eğitim imarlı 200 m² arsa 650.000 TL bedelle satılıktır.	(533) 359 24 70
2	Kardelen	Satılık	43130/6	Eğitim	1.250.000	240	5.208	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, Eğitim imarlı 240 m² arsa 1.250.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 457 45 28
3	Kardelen	Satılık	43119/1	Eğitim	300.000	32	9.375	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, Eğitim imarlı 32 m² arsa 300.000 TL bedelle satılıktır.	(541) 814 77 17
4	Susuz	Satılık	64530/2	Sağlık	1.100.000	110	10.000	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan Sağlık imarlı 110 m² arsa 1.100.000 TL bedelle satılıktır.	(533) 602 11 58

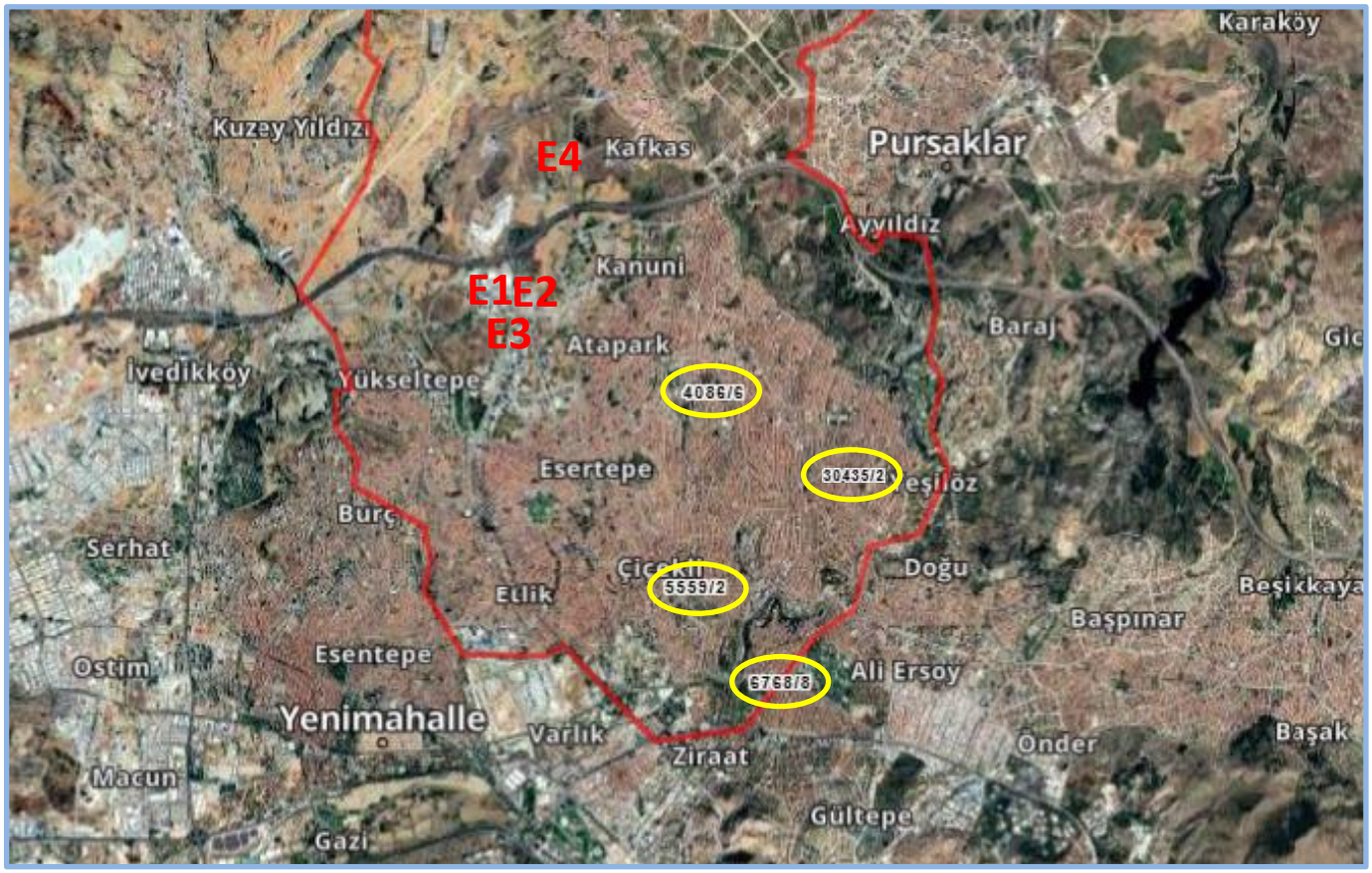
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Çankaya İlçesi emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

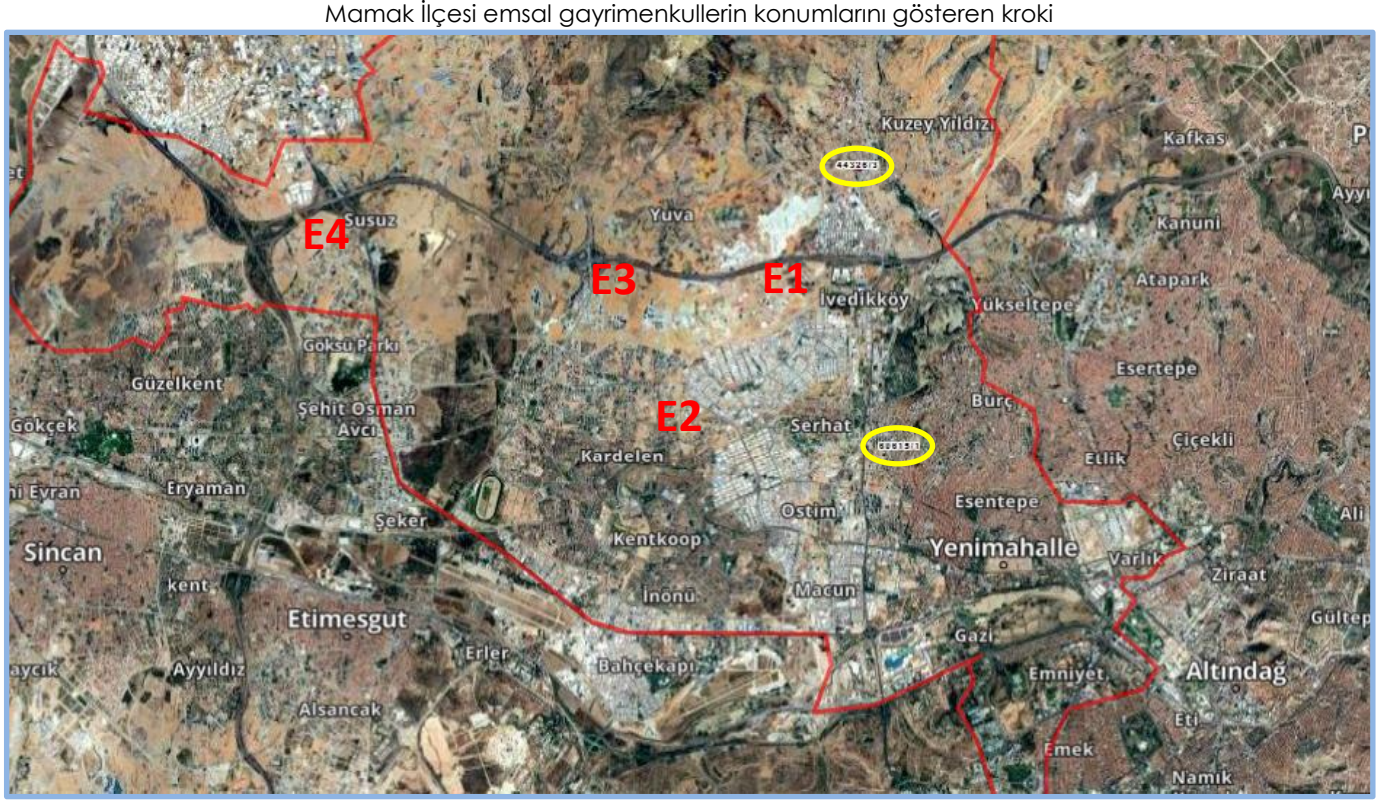
Etimesgut İlçesi emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

Gölbaşı İlçesi Hacılar Mahallesi (Karşıyaka Mahallesi) emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki



Keçiören İlçesi emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

Mamak İlçesi emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki



Yenimahalle İlçesi emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkullerin pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer imar şartlarına sahip emsaller incelenmiştir. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa konu olmuş gayrimenkul hakkında kısmen bilgi

edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan gayrimenkulün detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına (eğim, yapılaşmaya uygun derinlik ve genişliğe sahip olması, parsel formunun uygun olması vs.) tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

- Çankaya İlçesinde yapılan araştırmalarda gayrimenkullerle aynı mahallelerde benzer nitelikli satılık veya satılmış arsalara rastlanamamış, buna bağlı olarak Çankaya İlçesi genelinde benzer nitelikte, imar durumu kısıtlı (eğitim, sağlık, spor alanı vb.) satılık arsalar incelenmiştir.
- Etimesgut İlçesinde yapılan araştırmalarda gayrimenkullerle aynı mahallelerde benzer nitelikli satılık veya satılmış arsalara rastlanamamış, buna bağlı olarak Etimesgut İlçesi genelinde benzer nitelikte, imar durumu kısıtlı (eğitim, sağlık, spor alanı vb.) satılık arsalar incelenmiştir.
- Gölbaşı İlçesi Hacılar Mahallesi'nde yapılan araştırmalarda, gayrimenkullerle yakın konumda bulunan ve aynı nitelikte arsalar incelenmiştir.
- Keçiören İlçesinde yapılan araştırmalarda gayrimenkullerle aynı mahallelerde benzer nitelikli satılık veya satılmış arsalara rastlanamamış, buna bağlı olarak Etimesgut İlçesi genelinde benzer nitelikte, imar durumu kısıtlı (eğitim, sağlık, spor alanı vb.) satılık arsalar incelenmiştir.
- Mamak İlçesi Hacılar Mahallesi'nde yapılan araştırmalarda, gayrimenkullerle yakın konumda bulunan ve aynı nitelikte arsalar incelenmiştir.
- Yenimahalle İlçesinde yapılan araştırmalarda gayrimenkullerle aynı mahallelerde benzer nitelikli satılık veya satılmış arsalara rastlanamamış, buna bağlı olarak Etimesgut İlçesi genelinde benzer nitelikte, imar durumu kısıtlı (eğitim, sağlık, spor alanı vb.) satılık arsalar incelenmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık arsa emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkulden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, imar durumu, alan büyüklüğü, geometri, mülkiyet durumu" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İmar Durumlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin yapılaşma şartları ve fonksiyonları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Emsal araştırılan bölgelerde genellikle Konut ve Ticaret alanı imarlı parsellere olan talebin daha yüksek olduğu, yüksek yapılaşma haklarına sahip arsaların daha yüksek bedellere talep görmesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alan Büyüklüğüne İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip arsalar, büyük alana sahip arsalara göre daha yüksek birim değerlerle satılmaktadır. Bu bölümde alan kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Tablodan seçilen gayrimenkul, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir.

Emsallerin Mülkiyet Durumlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin hisseli veya tam mülkiyet olması göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Tam mülkiyetli emsallerin satış islemlerinin daha rahat ve hızlı olacağı düşüncesi ile düzeltme yapılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri (Çankaya İlçesi)

	E1	E2	E3	E4	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	3.475.000	3.150.000	105.000.000	115.000.000	TL
Pazarlık Payı	25%	35%	50%	45%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	2.606.250	2.047.500	52.500.000	63.250.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	240	180	5.420	5.774	m²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	240	180	5.420	5.774	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	14.479	17.500	19.373	19.917	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	10.859	11.375	9.686	10.954	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	5%	10%	10%	10%	%

İmar Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	20%	20%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	%
Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme	10%	10%	10%	0%	%
Toplam Düzeltme	15%	20%	40%	30%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	12.488	13.650	13.561	14.241	TL/m²
Ortalaması		13.485			TL/m²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.
**Emsaller, Ayrancı Mahallesi 2811 Ada 30 Parselde bulunan taşınmaz ile karşılaştırılmış, ilçede bulunan diğer gayrimenkullerin değeri, taşınmazların kendi içlerinde yapılan şerefiye çalışması sonrası takdir edilmiştir.

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, konu gayrimenkulün satış değerinin ~13.485 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri (Etimesgut İlçesi)

	E1	E2	E3	E4	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	15.750.000	275.000	760.000	1.500.000	TL
Pazarlık Payı	30%	30%	30%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	11.025.000	192.500	532.000	1.350.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	3.272	64	176	500	m²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	3.272	64	176	500	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	4.814	4.297	4.318	3.000	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	3.369	3.008	3.023	2.700	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	15%	-10%	0%	-5%	%
İmar Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	10%	-20%	-15%	-10%	%
Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	50%	50%	50%	%
Toplam Düzeltme	25%	20%	35%	35%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	4.212	3.609	4.081	3.645	TL/m²
Ortalaması		3.887			TL/m²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.
**Emsaller, Yapracıkköyü Mahallesi 48615 Ada 2 Parselde bulunan taşınmaz ile karşılaştırılmış, ilçede bulunan diğer gayrimenkullerin değeri, taşınmazların kendi içlerinde yapılan şerefiye çalışması sonrası takdir edilmiştir.

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, konu gayrimenkulün satış değerinin ~3.887 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri (Gölbaşı İlçesi)

	E1	E2	E3	E4	E5	E6	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	600.000	700.000	949.000	905.000	1.250.000	719.000	TL
Pazarlık Payı	30%	35%	40%	45%	55%	45%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	420.000	455.000	569.400	497.750	562.500	395.450	TL
Pazarlanan Alan (C)	280	256	351	301	403	291	m²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	280	256	351	301	403	291	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	2.143	2.734	2.704	3.007	3.102	2.471	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	1.500	1.777	1.622	1.654	1.396	1.359	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	0%	%
İmar Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-12%	-14%	-5%	-10%	0%	-11%	%
Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	0%	%
Toplam Düzeltme	-12%	-14%	-5%	-10%	0%	-11%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	1.320	1.529	1.541	1.488	1.396	1.209	TL/m²
Ortalaması						1.414	TL/m²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.
**Emsaller, Hacılar Mahallesi 127802 Ada 1 Parselde bulunan taşınmaz ile karşılaştırılmış, ilçede bulunan diğer gayrimenkullerin değeri, taşınmazların kendi içlerinde yapılan şerefiye çalışması sonrası takdir edilmiştir.

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, konu gayrimenkulün satış değerinin ~1.414 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri (Keçiören İlçesi)

	E1	E2	E3	E4	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	3.575.000	4.150.000	16.585.000	200.000	TL
Pazarlık Payı	30%	20%	50%	30%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	2.502.500	3.320.000	8.292.500	140.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	500	577	1.600	21	m²

Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	500	577	1.600	21	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	7.150	7.192	10.366	9.524	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	5.005	5.754	5.183	6.667	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	5%	5%	5%	10%	%
İmar Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	-10%	10%	-25%	%
Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	%
Toplam Düzeltme	-5%	-5%	15%	-15%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	4.755	5.466	5.960	5.667	TL/m²
Ortalaması		5.462			TL/m²

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, konu gayrimenkulün satış değerinin ~5.462 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri (Mamak İlçesi)						
	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	465.000	600.000	9.250.000	4.750.000	1.850.000	TL
Pazarlık Payı	15%	30%	30%	20%	20%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	395.250	420.000	6.475.000	3.800.000	1.480.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	48	50	804	385	260	m²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	48	50	804	385	260	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	9.688	12.000	11.505	12.338	7.115	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	8.234	8.400	8.053	9.870	5.692	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	-15%	-7%	-7%	-5%	0%	%
İmar Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-20%	-20%	-10%	-15%	-15%	%
Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	-25%	0%	%
Toplam Düzeltme	-35%	-27%	-17%	-45%	-15%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	5.352	6.132	6.684	5.429	4.838	TL/m²
Ortalaması			5.687			TL/m²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, konu gayrimenkulün satış değerinin ~5.687 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri (Yenimahalle İlçesi)					
	E1	E2	E3	E4	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	650.000	1.250.000	300.000	1.100.000	TL
Pazarlık Payı	10%	25%	35%	55%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	585.000	937.500	195.000	495.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	200	240	32	110	m²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	200	240	32	110	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	3.250	5.208	9.375	10.000	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	2.925	3.906	6.094	4.500	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	-10%	-20%	-10%	5%	%
İmar Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-35%	-35%	-45%	-40%	%
Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	%
Toplam Düzeltme	-45%	-55%	-55%	-35%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	1.609	1.758	2.742	2.925	TL/m²
Ortalaması		2.258			TL/m²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.
**Emsaller, Yakacık-İmar Mahallesi 44326 Ada 3 Parselde bulunan taşınmaz ile karşılaştırılmış, ilçede bulunan diğer gayrimenkullerin değeri, taşınmazların kendi içlerinde yapılan şerefiye çalışması sonrası takdir edilmiştir.

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, konu gayrimenkulün satış değerinin ~2.258 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkullerin arsasının bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerleme çalışmasında konu gayrimenkullerin arsa değeri tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerleme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu, büyüklük, geometri, mülkiyet durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Gayrimenkullerin bulunduğu ilçeler genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkullerin bir kısmında arsa değerinin takdiri için emsal olabilecek benzer imar durumuna sahip satılık emsallerin bulunmaması sebebiyle, spor alanı, eğitim, sağlık imarlı arsa fiyatları dikkate alınmış, emsal alınan değerler "konum, imar durumu, alan büyüklüğü, mülkiyet durumu" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiş ve taşınmazın arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak gayrimenkuller için takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu - Pazar Değeri

	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Niteliği	Hisse	Alan (m²)	Malik Hissesine Düşen Arsa Alanı (m2)	Değer (TL/m²)	Değer (TL)	Malik Hissesine Düşen Değer (TL)
1	Çankaya	Ayrancı	2811	30	Arsa	1/1	89,00	89,00	15.035	1.200.165	1.200.165
2	Çankaya	Erzurum	1557	3	Arsa	125/246	492,00	250,00	6.757	2.981.844	1.515.164
3	Çankaya	Kırkonaklar	26359	4	Arsa	898/4475	179,00	35,92	8.447	1.356.137	272.137
4	Etimesgut	Bahçekapı	16580	1	Kargir Bina Kargir Konst. Bina	2100/56309	112.618,00	4.200,00	6.538	657.606.646	24.524.924
5	Etimesgut	Balıkuyumcu	71	2	Arsa	1/1	397,00	397,00	9.154	3.245.813	3.245.813
6	Etimesgut	Erler	130023	4	Arsa	1/1	1.593,00	1.593,00	9.154	13.024.131	13.024.131
7	Etimesgut	Yapracıkköyü	48615	2	Arsa	1/1	2.371,02	2.371,02	4.352	9.216.155	9.216.155
8	Gölbaşı	Hacılar	127802	1	Tarla	1/1	401,93	401,93	1.508	568.329	568.329
9	Gölbaşı	Hacılar	127802	3	Tarla	1/1	401,61	401,61	1.508	567.877	567.877
10	Gölbaşı	Hacılar	127802	5	Tarla	1/1	402,87	402,87	1.508	569.658	569.658
11	Gölbaşı	Hacılar	127802	7	Tarla	1/1	406,25	406,25	1.508	574.438	574.438
12	Gölbaşı	Hacılar	127802	8	Tarla	1/1	404,98	404,98	1.508	572.642	572.642
13	Gölbaşı	Hacılar	127802	9	Tarla	1/1	404,37	404,37	1.508	571.779	571.779
14	Gölbaşı	Hacılar	127802	10	Tarla	1/1	403,01	403,01	1.508	569.856	569.856
15	Gölbaşı	Hacılar	127802	11	Tarla	1/1	402,20	402,20	1.508	568.711	568.711
16	Gölbaşı	Hacılar	127802	14	Tarla	1/1	402,18	402,18	1.508	568.683	568.683
17	Gölbaşı	Hacılar	127802	16	Tarla	1/1	405,98	405,98	1.508	574.056	574.056
18	Gölbaşı	Hacılar	127802	19	Tarla	1/1	402,87	402,87	1.508	569.658	569.658
19	Gölbaşı	Hacılar	127802	20	Tarla	1/1	192,98	192,98	1.508	272.874	272.874
20	Gölbaşı	Hacılar	127803	1	Tarla	1/1	404,22	404,22	1.508	571.567	571.567
21	Gölbaşı	Hacılar	127803	2	Tarla	1/1	405,24	405,24	1.508	573.009	573.009
22	Gölbaşı	Hacılar	127803	3	Tarla	1/1	402,97	402,97	1.508	569.800	569.800
23	Gölbaşı	Hacılar	127803	4	Tarla	1/1	404,62	404,62	1.508	572.133	572.133
24	Gölbaşı	Hacılar	127803	5	Tarla	1/1	403,30	403,30	1.508	570.266	570.266
25	Gölbaşı	Hacılar	127803	9	Tarla	1/1	403,65	403,65	1.508	570.761	570.761
26	Gölbaşı	Hacılar	127803	10	Tarla	1/1	403,68	403,68	1.508	570.804	570.804
27	Gölbaşı	Hacılar	127803	11	Tarla	1/1	403,03	403,03	1.508	569.884	569.884
28	Gölbaşı	Hacılar	127803	13	Tarla	1/1	402,55	402,55	1.508	569.206	569.206
29	Gölbaşı	Hacılar	127803	19	Tarla	1/1	301,86	301,86	1.508	426.830	426.830
30	Gölbaşı	Hacılar	127803	21	Tarla	1/1	158,21	158,21	1.508	223.709	223.709
31	Gölbaşı	Hacılar	127803	26	Tarla	1/1	402,77	402,77	1.508	569.517	569.517
32	Gölbaşı	Hacılar	127803	27	Tarla	1/1	402,26	402,26	1.508	568.796	568.796
33	Gölbaşı	Hacılar	127803	30	Tarla	1/1	402,22	402,22	1.508	568.739	568.739
34	Gölbaşı	Hacılar	127803	33	Tarla	1/1	404,05	404,05	1.508	571.327	571.327
35	Gölbaşı	Hacılar	127803	34	Tarla	1/1	403,74	403,74	1.508	570.888	570.888
36	Gölbaşı	Hacılar	127803	35	Tarla	1/1	402,33	402,33	1.508	568.895	568.895
37	Gölbaşı	Hacılar	127803	46	Tarla	1/1	354,48	354,48	1.508	501.235	501.235
38	Keçiören	Bağlarbaşı	30435	2	Arsa	1/1	984,00	984,00	7.009	5.374.608	5.374.608
39	Keçiören	Karargahtepe	5559	2	Hali Arazi	65/232	918,00	257,20	6.372	5.014.116	1.404.817
40	Keçiören	Kavacık Subayevleri	6768	8	Tarla	150/413	413,00	150,00	6.372	2.255.806	819.300
41	Keçiören	Pınarbaşı	4086	6	Arsa	1/1	110,00	110,00	7.539	710.865	710.865
42	Mamak	Gülveren	9020	1	İçinde Evi Olan Sebze Bahçesi	5/18	1.440,00	400,00	6.421	8.189.280	2.274.800
43	Yenimahalle	Yakacık-İmar	44326	3	Arsa	1250/2639	5.278,00	2.500,00	2.531	11.917.724	5.645.000
44	Yenimahalle	Yeşil Evler	60615	1	Arsa	3/10	100,00	30,00	7.443	620.950	186.285
Toplam							**138.478,43**	**24.863,55**		**738.970.164**	**85.670.088**

Pazar Yaklaşımı ile taşınmazların Malik Hissesine Düşen Toplam Değeri KDV hariç **85.670.000 TL Pazar değeri** takdir edilmiştir.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.6 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.7 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

6.3.10 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

6.3.11 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli

kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, imar durumu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımının "**Mevcut İmar Durumlarına Uygun**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.3.12 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu değerleme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısımların değerlemesi yapılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo		**Değer (TL)**
Pazar Yaklaşımı (Arsa Değeri)	Pazar Değeri	85.670.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan gayrimenkulün yalnızca arsasına değer takdir edilmesi amaçlanmış olup, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkuller benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Tüm gayrimenkulün değeri takdir edilirken ise Maliyet Yaklaşımı baz alınmış olup kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesi uygulanmıştır.

Buna göre gayrimenkullerin Malik Hissesine Düşen Toplam Pazar Değeri için **85.670.000 -TL (Seksen Beş Milyon Altı Yüz Yetmiş Bin).-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerlerinde proje geliştirilebilecek nitelikte değildir.

7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

8.1 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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, Başkent GYO hisseleri üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlardan; 2811 ada 30 parsel, 1557 ada 3 parsel ve 127803 ada 21 parsel nolu taşınmazlar üzerinde yer alan "Haciz şerhleri", taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili maddeleri gereği portföyde bulunmasına engel teşkil etmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan; 127802 ada 3 parsel ve 127803 ada 2 parsel nolu taşınmazlar üzerinde bulunan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyebilecek şerhlerden olup taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili maddeleri gereği portföyde bulunmasına engel teşkil etmektedir.

Üzerinde şerh bulunan diğer parsellerin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunması için konu şerhlerin kaldırılması gerekmektedir.

8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayirmenkulün devrini sınırlayabilecek başkaca unsurları aşağıda sunulmaktadır.

- 127802 ada 3 parsel, 127803 ada-2 parsel nolu taşınmazlar üzerinde (Ankara Gölbaşı Asliye Hukuk Mahkemesi nin 05/12/2003 tarih 2003/1427-1570 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh.) şerhi bulunmaktadır. Konu şerh taşınmazın devrine engel oluşturmaktadır.
- 130023 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde; (Ankara Valiliği Kadastro Müdürlüğünün 7.9.2023 Tarih 9942522 Sayılı Yazısı İle Özel Güvenlik Bölgesi İçerisindedir. ve Özel Güvenlik Bölgesi İçinde Kalmaktadır.) beyanları bulunmaktadır. Konu beyanlar gayrimenkulün devrine engel olabilir, ancak bu beyanlar gayrimenkulün GYO portföyüne devrine engel değildir.
- 16580 ada 1 parsel nolu taşınmaz üzerinde; (ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR.) beyanı bulunmaktadır. Konu beyan gayrimenkulün devrine engel olabilir, ancak bu beyan gayrimenkulün GYO portföyüne devrine engel değildir.
- 2811 ada 30 parsel nolu taşınmazlar üzerinde; Ankara Belediyesinin 23/05/1994 TA. 27/19428 SAYILI yazıları ile genel müdürlüğün oluru alınmadan herhangi bir kurum adına tescil işlemi yapılamaz beyanı bulunmaktadır. Konu beyan sebebiyle görüş alınmadan taşınmazın devri yapılamamaktadır. Alınacak olumlu görüş ile devri mümkündür.

8.1.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan sadece Hacılar Mahallesi 127803 ada 19 parsel, 21 parsel ve 46 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olduğu gözlemlenmiştir.

Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihli olup üzerinde yapı bulunmaktadır. Bu ilçelerde belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır. Bu sebeple yapılar değerleme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

Diğer parseller üzerinde ise cins tashihi yapılmamış reglaj istasyonu nitelikli trafo benzeri teknik altyapı binaları bulunmaktadır. Bu ilçelerde belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır. Bu sebeple yapılar değerleme çalışmasında dikkate alınmamıştır. İlgili yapılara mevzuat kapsamında ruhsat alınarak, yapı kullanma izin belgelerinin alınması akabinde cins tashihlerinin yapılması gerektiği düşünülmektedir.

8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan sadece Hacılar Mahallesi 127803 ada 19 parsel, 21 parsel ve 46 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olduğu gözlemlenmiştir.

Diğer parseller üzerinde bulunan yapılara ilişkin ruhsat vb. belgeye rastlanmamış olup, ilgili yapılara mevzuat kapsamında ruhsat alınarak, yapı kullanma izin belgelerinin alınması akabinde cins tashihlerinin yapılması gerektiği düşünülmektedir.

8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"Nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"Nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Konu parsellerden 42 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup, sadece 2 tanesi cins tashihlidir.

Hacılar Mahallesi 127803 ada 19, 21 ve 46 parseller ile Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parselde yer alan taşınmazın fiili niteliğinin tapudaki niteliği ile uyumlu olduğu düşünülmektedir.

Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parselde ise ana gayrimenkul niteliği "Kargir bina Kargir Kons. Bina" dır. Parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup Başkent Doğalgaz Yatırım GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımda doğalgaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu bulunduğu belirtilmiştir. Ancak hissenin yasal olarak konumu tespit edilememektedir. Bu parselde cins tashihinin bulunması nedeni ile fiili kullanım ve tapu niteliğinin birbiri ile uyumlu olduğu düşünülmektedir.

Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihli olup üzerinde yapı bulunmaktadır. Ana gayrimenkul niteliği "içinde evi olan sebze bahçesi" olup mevcut durumda parsel üzerinde müstakil bir yapı ve reglaj ünitesi bulunmaktadır. Fiili kullanımı ve tapu niteliğinin uygun olmadığı düşünülmektedir.

Değerleme konusu parsellerden diğer 39 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup, üzerlerinde trafo, reglaj ünitesi ve benzeri yapılar bulunmaktadır. Fiili kullanımı ve tapu niteliğinin uygun olmadığı düşünülmektedir

44 parsel incelendiğinde tapu kaydında "takyidat bulunmayan" ve "tapu niteliği ile fiili kullanım niteliğinin uyumlu" olan 127803 ada 19 parsel numaralı taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili maddeleri gereği portföyde bulunmasının uygun olacağı görüşüne varılmıştır.

Diğer parsellerin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunması için takyidatlarının kaldırılması ve tapu niteliği ile fiili kullanım niteliğinin uyumlu hale getirilmesi gerekmektedir.

9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa / Arazi Teslimlerinde		10%
Konutlarda		
A) 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
1) Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
a) Net Alanın 150 m²'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
b) Net Alanın 150 m²'ye Kadar Olan Kısmı İçin*		10%
2) Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda*		10%
B) 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
1) Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
2) Net Alanı 150 m² 'ye Kadar Konutlarda* / **		1%
a) 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000 - 2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%
b) 01.01.2013 - 31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	499 TL'ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
c) 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%

* 16.05.2012 tarihli ve 1706 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

Taşınmazlar için sadece arsa-tarla değeri dikkate alındığından KDV oranı %10 olarak belirlenmiştir.

10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

Rapor konusu gayrimenkullerden sadece 127803 ada 19 parsel numaralı taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa/Arazi" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

1. Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
2. Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerleme çalışması yapılmamıştır.)

42 Adet	**Değer Tablosu (31.12.2024 tarihli)**		
"Tarla", "Arsa", "Hali Arazi" ve Cins Tahsihli Gayrimenkul Arsası	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri (Başkent Hissesi)	**85.670.000**	**94.237.000**	**TL**
***%10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.**			

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Mehmet Onur ÇAKMAKLI **Lisans No:401232**	**Fatih TOSUN** **Lisans No: 400812**

11. EKLER

1. Fotoğraflar
2. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
3. Gayrimenkullere Ait Tapu Kayıt Belgeleri
4. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri