

**BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**ANKARA İLİ GÖLBAŞI, ETİMESGUT, YENİ MAHALLE,
MAMAK, ÇANKAYA, KEÇİÖREN, ALTINDAĞ
İLÇELERİ'NDE YER ALAN 42 ADET PARSELİN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	5.12.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2023
RAPOR TARİHİ	29.12.2023
RAPOR NO	BASGZ-2310061
KULLANIM AMACI	42 ADET PARSELİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ GÖLBAŞI, ALTINDAĞ, ETİMESGUT, YENİ MAHALLE, MAMAK, ÇANKAYA, KEÇİÖREN İLÇELERİ'NDE YER ALAN 42 ADET PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, HACILAR 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, ETİMESGUT İLÇESİ BAHÇEKAPI MAH. 16580 ADA 2 PARSEL, ERLER MAH. 130023 ADA 4 PARSEL, YAPRACIKÖYÜ MAH. 48615 ADA 2 PARSEL, KEÇİÖREN İLÇESİ PINARBAŞI MAH., 4086 ADA 6 PARSEL, KARARGAHTEPPE MAH.5559 ADA 2 PARSEL, KAVACIK SUBAYEVLERİ MAH. 6768 ADA 8 PARSEL, MAMAK İLÇESİ GÜLVEREN MAH. 9020 ADA 1 PARSEL, ÇANKAYA İLÇESİ, ERZURUM MAH. 1557 ADA 3 PARSEL, AYRANCİ MAH. 2811 ADA 30 PARSEL, YENİMAHALLE İLÇESİ YAKACIK İMAR MAH. 44326 ADA 3 PARSEL, YEŞİLEVLER MAH. 60615 ADA 1 PARSEL NO'LU TAŞINMAZLAR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Ozan ALDOĞAN (Lisans No: 409553) Değerleme Uzmanı - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No: 405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - İmar Durum Yazısı (Kopya)
Ek 3 - Pazar Yöntemine Göre Parsellerin Değer Tablosu
Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 5 - Diğer Belgeler
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan toplam 42 adet parselin pazar değer tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kızılırmak Mah. Ufuk Üni. Cad. No:13/A-B Çukurambar/ANKARA

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Müşterinin, aşağıda bilgileri bulunan toplam 42 adet parselin Pazar değer tespiti talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor BASGZ-2310061 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak ve Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış rapor bilgisi aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	BASGZ-2210070		
Rapor Tarihi	29.12.2022		
Rapor Konusu	42 ADET PARSELİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	26.366.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İLÇE	MAHALLE	ESKİ PARSEL NO	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	HİSSE PAYI	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	ÇİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVMIYE	MALİK
GÖLBAŞI	HACILAR	1383	127802	1	401,93m²	401,93m²	1	TARLA	14	1373	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1385	127802	3	401,61m²	401,61m²	1	TARLA	14	1375	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1387	127802	5	402,87m²	402,87m²	1	TARLA	14	1377	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1389	127802	7	406,25m²	406,25m²	1	TARLA	14	1379	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1390	127802	8	404,98m²	404,98m²	1	TARLA	14	1380	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1391	127802	9	404,37m²	404,37m²	1	TARLA	14	1381	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1392	127802	10	403,01m²	403,01m²	1	TARLA	14	1382	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1393	127802	20	192,98m²	192,98m²	1	TARLA	14	1383	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1394	127802	19	402,87m²	402,87m²	1	TARLA	14	1384	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1397	127802	16	405,98m²	405,98m²	1	TARLA	14	1387	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1399	127802	14	402,18m²	402,18m²	1	TARLA	14	1389	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1402	127802	11	402,20m²	402,20m²	1	TARLA	14	1392	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1404	127803	1	404,22m²	404,22m²	1	TARLA	14	1394	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1405	127803	2	405,24m²	405,24m²	1	TARLA	14	1395	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1406	127803	3	402,97m²	402,97m²	1	TARLA	14	1396	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1407	127803	4	404,62m²	404,62m²	1	TARLA	14	1397	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1408	127803	5	403,30m²	403,30m²	1	TARLA	14	1398	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1412	127803	9	403,65m²	403,65m²	1	TARLA	14	1402	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1413	127803	19	301,86m²	301,86m²	1	TARLA	14	1403	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1419	127803	13	402,55m²	402,55m²	1	TARLA	14	1409	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1421	127803	11	403,03m²	403,03m²	1	TARLA	14	1411	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1422	127803	10	403,68m²	403,68m²	1	TARLA	14	1412	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1423	127803	21	158,21m²	158,21m²	1	TARLA	14	1413	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1428	127803	26	402,77m²	402,77m²	1	TARLA	14	1418	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1429	127803	27	402,26m²	402,26m²	1	TARLA	14	1419	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1432	127803	30	402,22m²	402,22m²	1	TARLA	14	1422	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1439	127803	33	404,05m²	404,05m²	1	TARLA	14	1429	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1438	127803	34	403,74m²	403,74m²	1	TARLA	14	1428	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1437	127803	35	402,33m²	402,33m²	1	TARLA	14	1427	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1447	127803	46	354,48m²	354,48m²	1	TARLA	14	1437	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KEÇİÖREN	PINARBAŞI	*	4086	6	110,00m²	110,00m²	1	ARSA	31	3041	7.10.2011	44643	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KEÇİÖREN	KARARGAHEPE	*	5559	2	918,00m²	257,19m²	65	HALI ARAZI	14	1303	7.10.2011	44643	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KEÇİÖREN	KAVACIK SUBAYEVLERİ	*	6768	8	413,00m²	150,00m²	150	TARLA	13	229	16.05.2016	32261	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
YENİMAHALLE	YAKAÇIK-İMAR	*	44326	3	5.278,00m²	2.500,00m²	1250	ARSA	27	2596	11.05.2016	24702	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
YENİMAHALLE	YEŞİLEVLER	*	60615	1	100,00m²	30,00m²	3	ARSA	7	652	11.05.2016	24702	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
ETİMESGUT	BAHÇEKAPI	*	16580	1	112.618,00m²	4.200,00m²	2100	KARGIR BİNA KARGIR KONST. BİNA	38	3717	21.08.2020	41964	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
ETİMESGUT	YAPRACIKKÖY	*	48615	2	2.371,02m²	2.371,02m²	1	ARSA	63	6725	30.04.2018	17292	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
ETİMESGUT	ERLER	49214/6	130023	4	1.593,00m²	1.593,00m²	1	ARSA	27	2707	14.09.2021	46286	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
ÇANKAYA	KIRKKONAKLAR	*	26359	4	179,00m²	35,92m²	898	ARSA	14	1364	16.03.2021	23398	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
ÇANKAYA	AYRANCI	*	2811	30	89,00m²	89,00m²	1	ARSA	7	625	11.05.2016	36267	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
ÇANKAYA	ERZURUM	*	1557	3	492,00m²	250,00m²	125	ARSA	254	52	19.01.2022	6002	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
MAMAK	GÜLVEREN	*	9020	1	1.440,00m²	400,00m²	5	İÇİNDE EVİ OLAN SEBZE BAHÇESİ	456	3453	25.04.2016	22099	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların 03.11.2023 tarihli takyidat ve mülkiyet bilgileri Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Bazı taşınmazların mülkiyeti Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. mülkiyetindedir. 04.02.2016 tarih, 9004 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ünvanının Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. iken Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştiği anlaşılmış, ilgili yazı eklerde sunulmuştur.

Gölbaşı İlçesi'nde Kayıtlı Tüm Parseller Üzerinde Müstereken (127802 ve 127803 Adalar)

- * Bu taşınmaz, devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. (18.10.2012-14242)

Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 127802 Ada 3 Parsel ve 127803 Ada 2 Parsel Numaralı Gayrimenkuller Üzerinde Müstereken

- * Ankara gölbaşı asliye hukuk mahkemesinin 05/12/2003 tarih 2003/1427-1570 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (05.01.2004-21)

Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 127802 Ada 7 Parsel, 127802 Ada 10 Parsel, 127802 Ada 14 Parsel, 127802 Ada 16 Parsel, 127802 Ada 19 Parsel, 127802 Ada 20 Parsel, 127803 Ada 5 Parsel, 127803 Ada 13 Parsel, 127803 Ada 27 Parsel, 127803 Ada 33 Parsel Numaralı Gayrimenkuller Üzerinde Müstereken

- * Botaş tarafından 2942 sayılı yasanın 7.mad gereği kamulaştırılacaktır. 09/12/2002 Y:7195(Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme (09.12.2002-7195)

Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 127803 Ada19 Parsel Üzerinde

- * İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 11/11/2021 tarih 2021/5389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2199.69 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (11.11.2021-42493)
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. (07.09.2022-39036)

Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 127803 Ada 21 Parsel Üzerinde

- * İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 11/11/2021 tarih 2021/5389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2199.69 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (11.11.2021-42493)
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. (07.09.2022-39035)
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) (14.02.2019-3283)

Keçiören İlçesi, Karargahtepe Mahallesi, 5559 Ada 2 Parsel, Pınarbaşı Mahallesi 4086 Ada 6 Parsel Üzerinde

- * Ego genel müdürlüğü hukuk müşavirliği nin 17/09/2013 tarih 43482 sayılı resmi yazı. ankara tapu ve kadastro 1.bölge müdürlüğünün 18/09/2013 tarih 106.01/2221 sayılı Resmi Yazı yazıları ile kısıtlıdır. (23.09.2013-48630)

Keçiören İlçesi, Kavacık Subayevleri Mahallesi, 6768 Ada 8 Parsel Üzerinde

- * 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. (07.09.2022-72418)

Mamak İlçesi, Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel Üzerinde

- * 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. (07.09.2022-65738)

Yenimahalle İlçesi, Yakacık İmar Mahallesi 44326 Ada 3 Parsel, Yeşilevler Mahallesi 60615 Ada 1 Parsel Üzerinde

- * 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 bulunmamaktadır.)
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. (07.09.2022-66383)

Çankaya İlçesi, Kırkkonaklar Mahallesi 26359 Ada 4 Parsel

- * Diğer (Konusu: Başkent doğlagaz dağıtım gayrimenkul yatırım ortaklığının 42206 sayılı yazısı sisteme taralıdır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (04.01.2021-238)
Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Tescile yönelik konuyu tanımlayınız. (Şablon: Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararlarının belirtilmesi) (07.03.2019-17934)
81035/1 NOLU PLAN GEREĞİNCE 370 M2 YOLA GİTMEKTEDİR(Şablon: İmar Planına Göre Tescile Tabidir Belirtmesi) (05.01.1996-115)
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. (07.09.2022-91862)

Çankaya İlçesi, Ayrancı Mahallesi 2811 Ada 30 Parsel

- * Haciz: 18/07/1975 y. 7433 hs: 13060 ank. 1. icra me. 975/5563 sayılı yazıları 97,403 tl için (18.07.1975-7433)
Ankara belediyesinin 23/05/1994 ta. 27/19428 sayılı yazıları ile genel müdürlüğün oluru alınmadan herhangi bir kurum adına tescil işlemi yapılamaz. (23.09.1994-1488)
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. (07.09.2022-91862)

Altındağ İlçesi, Erzurum Mahallesi 1557 Ada 2 Parsel

- * BAŞKENT DOĞALGAZ GYO A.Ş. Hissesi üzerinde;
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.

Etimesgut İlçesi, Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parsel

- * Askeri güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. 23/05/1989 YV: 1455(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi) (23.05.1989-1455)
Y. mah. 2. sulh hukuk mahkemesi yazı işleri müd. nün 10/06/1988 gün ve 986/9 satış sayılı yazıları ile izale-i şuyu şerhi. 13/06/1988 YV:2907 (Şablon: İzale-i Şuyuu (Ortaklığın giderilmesi) (13.06.1988-2907)
Diğer (Konusu: Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğünün muvafakatı olmadan herhangi bir işlem tesis edilmemesine yönelik Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğünün 22/10/2020 Tarih ve 2960988 sayılı yazısı vardır.) Tarih: 22/10/2020 Sayı:2960988 (04.11.2020-55952)
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
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. (07.09.2022-47161)
**** Bu parsel üzerinde Ankara Büyükşehir Belediyesi hissesi üzerinde icrai haciz şerhleri bulunmaktadır.**

Etimesgut İlçesi, Emler Mahallesi 130023 Ada 4 Parsel

- * Özel Güvenlik Bölgesi İçinde Kalmaktadır.(Şablon: Özel Güvenlik Bölgesi Belirtmesi) (03.06.2015-23224)
M:193 m2 lik kısmında botaş boru hatları ile petrol taşıma a.ş. lehine irtifak hakkı(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (24.08.2006-18038)
Reglaj istasyonu olarak ayrılmıştır.(Şablon: 3194/11.Maddeye göre Umumi Hizmetlere Ayrılmıştır Belirtmesi) (Tarih ve yevmiye bulunmamaktadır)
Diğer (Konusu: Ankara Valiliği Kadastro Müdürlüğünün 7.9.2023 Tarih 9942522 Sayılı Yazısı İle Özel Güvenlik Bölgesi İçerisindedir.) (07.09.2023-47336)

Etimesgut İlçesi, Yapracikköy Mahallesi 48615 Ada 2 Parsel

- * Diğer (Konusu: Etimesgut belediye başkanlığı plan ve proje müdürlüğünün 15/12/2021 tarih 44490 sayılı yazısı ile; ankara bölge idare mahkemesi nin 15/12/2021 tarih ve esas no:2020/559 karar no:2021/1197 sayılı kararı ile ankara ili, etimesgut ilçesi, yapracık mahallesi, eskişehir yolu kuzeyine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına istinaden yapılan 85314 nolu parselasyon planının iptal edildiği belirtilmiştir.) tarih: 15/12/2021 sayı: 44490(Şablon:Diğer) (20.12.2021-69228)
Taşınmazın 1173,59 m2 sinde botaş lehine daimi irtifak hakkı(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (11.05.2016-20869)
Taşınmazın 1055 m2 sinde botaş lehine irtifak hakkı (11.05.2016-20869)

(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.)

Kadastro Kanunu Madde 22 Evvelce kadastro yapılan yerler: Madde 22 – (Değişik:22/2/2005 – 5304/6 md.) Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro 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. 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'nun "Yasak İşler ve Eylemler" başlıklı 31/b maddesi şu şekildedir:

Mahkemece 10 uncu madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik.)

Taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemelerde 127803 ada 19 ve 21 parseller, 6768 ada 8 parsel, 44326 ada 3 parse, 60615 ada 1 parsel, 16580 ada 2 parsel, 26359 ada 4 parsel, 2811 ada 30 parsel, 1557 ada 3 parsel ve 9020 ada 1 parsel üzerinde İCRAİ HACİZ şerhleri bulunduğu görülmüştür. İcrai haciz şerhleri bulunan parsellerdeki hisseler Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Esaslarına İlişkin Tebliğ kapsamında portföye alınmasına engel teşkil etmektedirler.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Gölbaşı İlçesi'nde Hacılar Mahallesi'nde kayıtlı gayrimenkullerin edinim sebebi "3402 S.Y.nın 22/A Md.Gereğince Yenilemenin Tescili" olup edinme tarihi/yevmiyesi 03.08.2022/33459 dir.

Etimesgut İlçesi Bahçekapı Mahallesi 16580 ada 2 parsel ifraz işlemi ile 21.08.2020 tarih ve 41964 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.

Etimesgut İlçesi Erler Mahallesi 130023 ada 4 parsel imar uygulaması nedeni ile 14.09.2021 tarih ve 46286 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir. Çankaya İlçesi Kırkkonaklar Mahallesi 26359 ada 4 parsel kamulaştırma sebebi ile 16.03.2021 tarih ve 23398 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.

Diğer taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. □

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

- İmar Durumuna İlişkin Veriler

Gölbaşı Belediyesinden Alınan bilgiye göre;

Gölbaşı İlçesi Hacılar Mahallesi 1383, 1385,1387, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1397, 1399, 1402,1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1412, 1413, 1419, 1421, 1422, 1423, 1428, 1429, 1432, 1437, 1438, 1439, 1447 parseller Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca onaylanan Mogan Gölü Batı Kıyısı Rekreasyon Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında alana ilişkin parselasyon planının bulunmadığı belirtilmektedir. İmar durum belgesi eski parsel numaraları sunularak hazırlanmıştır.)

Keçiören Belediyesinden Alınan bilgiye göre;

Keçiören İlçesi, Keçiören İlçesi, Karargahtepe Mahallesi, 5559 ada 2 numaralı parselin onaylı imar planına göre 'Reglaj İstasyon Alanı' olarak planlandığı, Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 Ada 8 Parselin 01.08.2023 Tasdik Tarihi 342 Sayılı Kararı, 10.10.2023 1442 Sayılı Kavacık Subayevleri ve Hasköy Mahallelerine Ait İmar Planı, "Teknik Altyapı Alanı"

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;

Mamak İlçesi 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 H: 4 kat konut alanında kaldığı ve imar paftasında reglaj istasyonunun işli olduğu bilgisi alınmıştır.

Yenimahalle Belediyesinden Alınan bilgiye göre;

Yenimahalle İlçesi 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, 60615 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli 84220 no'lu parselasyon planı kapsamında Reglaj kullanımında kaldığı hususları tespit edilmiştir.

Tapu kayıtlarında ve TKGM portalında Altındağ İlçesi 1557 ada 2 parsel olarak kayıtlı taşınmaz idari mahalle sınırlarında Çankaya İlçesi'nde kalmaktadır. Aynı zamanda TKGM portalında Çankaya İlçesi Erzurum Mahallesi'nde aynı parsel yüzölçümü ile 1557 ada 3 parsel olarak kayıtlıdır. İdari mahallesinin Çankaya İlçesi'nde kalmasından dolayı yazılı imar durumu belgesi Çankaya Belediyesi'nden temin edilmiştir.

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 Havagazi 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 yüzölçümü 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 onanlı 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 yüzölçümü 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 2 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, 49214 ada 6 parselin ise 85091/6 no'lu parselasyon planı ile düzenlemeye alınarak imarın 130023 ada 4 parsel dönüşüğü, 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 İlçesi'nde Kayıtlı 30 Adet Parsel (127802 ve 127803 Adalar)



Keçiören İlçesi Karargahtepe Mahallesi, 5559 Ada 2 Parsel, Pınarbaşı Mahallesi 4086 Ada 6 Parsel Kavacık Subayevleri Mahallesi, 6768 Ada 8 Parsel





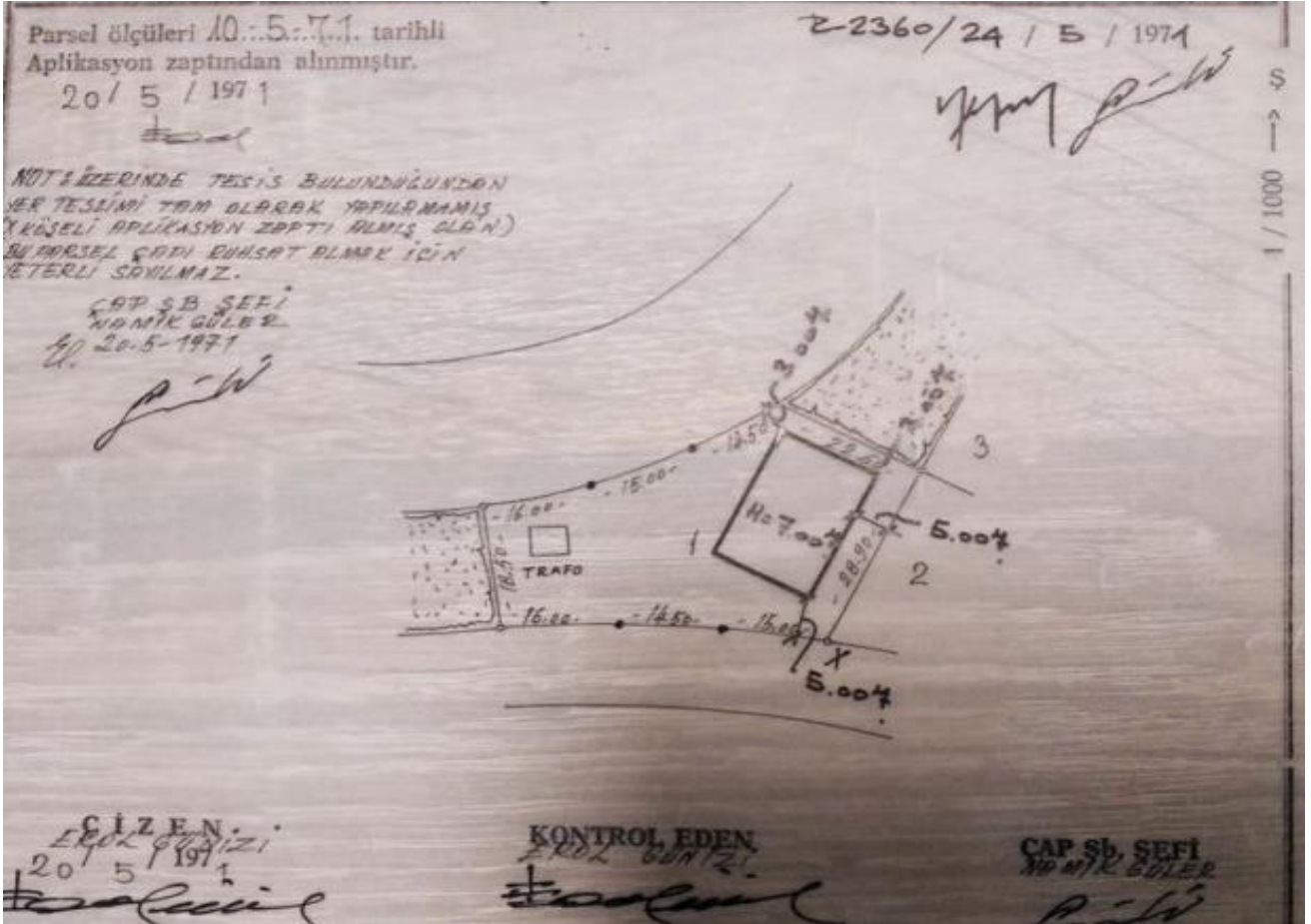
İl	Ankara
İlçe	Keçiören
Mahalle	Pınarbaşı

Ada	4086
Parsel	6
Pafta	H29-C-23-D-4-C



Mamak İlçesi, Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel

			
MAHALLE	DEMİRLİBAĞ	ADA/PARSEL	9020/1
NİZAM	A	PARSEL DERİNLİĞİ(m)	0
YAKLAŞIK ALAN(m ²)	1.427,11	TAKS	
KULLANIM	YERLEŞİK KONUT ALANI	KAKS/EMİSAL	
HMAKS/KATSAYISI	4	PLAN ONAMA TARİHİ	
ÖN ÇEKME(m)	5	YAN ÇEKME(m)	3
NİZAM BİLGİLERİ	A: AYRIK, B: BİTİŞİK, BL: BLOK, S: SERBEST		



**Yenimahalle İlçesi, Yakacık İmar Mahallesi 44326 Ada 3 Parsel, Yeşilevler Mahallesi
60615 Ada 1 Parsel Üzerinde**



Çankaya İlçesi, Erzurum Mahallesi 1557 Ada 3 Parsel

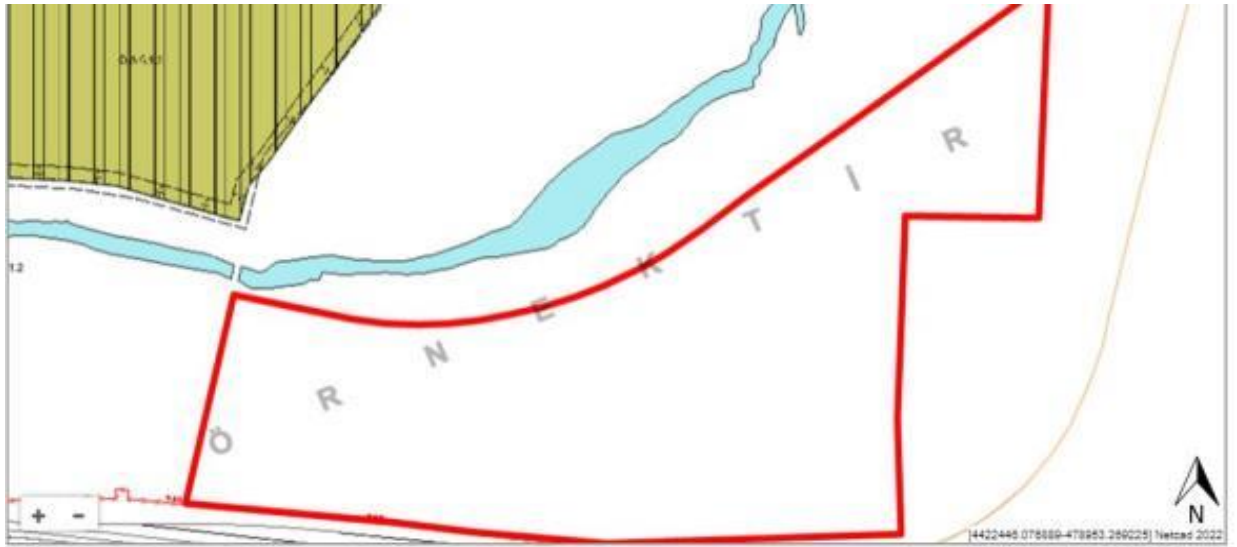


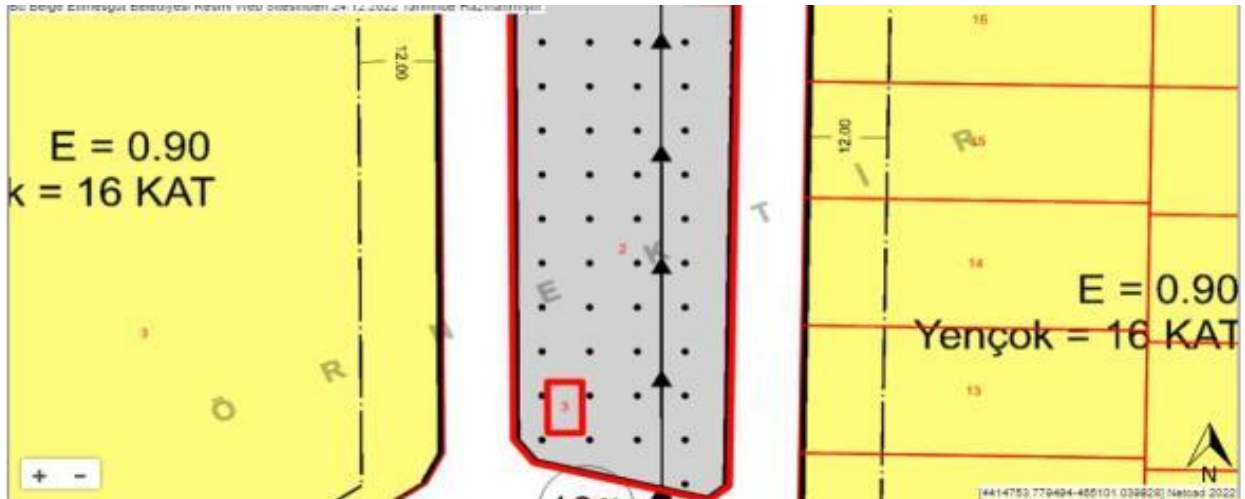
Çankaya İlçesi, Kırkkonaklar Mahallesi 26359 Ada 4 Parsel, Ayrancı Mahallesi 2811 Ada 30 Parsel





Etimesgut İlçesi, Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parsel, Erler Mahallesi 130023 Ada 4 Parsel, Yaprıcakköy Mahallesi 48615 Ada 2 Parsel





2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Etmesgut İlçesi 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 edilmiştir.

Etmesgut İlçesi Erler Mahallesi 49214 ada 6 parselin ise 85091/6 no'lu parselasyon planı ile düzenlemeye alınarak imarın 130023 ada 4 parsel'e dönüştüğü, Reglaj ve Teknik Altyapı alanı olarak ayrıldığı, inşaat emsalinin E:0.50 yapı yüksekliğinin Yençok:3 kat olacak şekilde yapılaşma koşulunun bulunduğu tespit edilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu parsellerden 40 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup sadece Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihtir. Bu 2 ilçede yapılan belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu parsellerden 40 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup sadece Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihtir. Bu 2 ilçede yapılan 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 2 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 yasal olarak hissenin parsel üzerinde nereye denk geldiği bilinmemektedir.

2.3.5 - Proje 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

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde bulunan yapılara ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi'nde yer alan 127802 ada 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10,11, 14, 16 , 19, 20, 127803 ada 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 13, 19, 21, 26, 27, 30, 33, 34, 35, 46 numaralı parseller ile Çankaya İlçesi, Erzurum Mahallesi 1557 ada 3 parsel, Çankaya İlçesi, Kırkkonaklar Mahallesi 26359 Ada 4 Parsel, Ayrancı Mahallesi 2811 Ada 30 parsel, Etimesgut İlçesi Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parsel, Erler Mahallesi 130023 Ada 4 Parsel, Yaprıcakköy Mahallesi 48615 Ada 2 Parsel,

Mamak İlçesi Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel, Keçiören İlçesi Karargahtepe Mahallesi 5559 Ada 2 Parsel, Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 Ada 8 Parsel, Pınarbaşı Mahallesi 4086 Ada 6 Parsel ve Yenimahalle İlçesi Yakacık-İmar Mahallesi 44326 Ada 3 Parsel, Yeşilevler Mahallesi 60615 Ada 1 parsel numaralı taşınmazlardır. Taşınmazlar ile ilgili detaylı anlatım fiziki özellikler bölümünde anlatılmıştır. Değerleme konusu 42 parselden 40 tanesi Arsa, Tarla ve Hali Arazi Vasıflı olup 2 tanesi cins tashihlidir.

İLÇE	MAHALLE	ESKİ ADA/PARSEL	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BAŞKENT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA
GÖLBAŞI	HACILAR	1383	127802	1	401,93 m ²	401,93 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1385	127802	3	401,61 m ²	401,61 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1387	127802	5	402,87 m ²	402,87 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1389	127802	7	406,25 m ²	406,25 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1390	127802	8	404,98 m ²	404,98 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1391	127802	9	404,37 m ²	404,37 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1392	127802	10	403,01 m ²	403,01 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1393	127802	20	192,98 m ²	192,98 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1394	127802	19	402,87 m ²	402,87 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1397	127802	16	405,98 m ²	405,98 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1399	127802	14	402,18 m ²	402,18 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1402	127802	11	402,20 m ²	402,20 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1404	127803	1	404,22 m ²	404,22 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1405	127803	2	405,24 m ²	405,24 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1406	127803	3	402,97 m ²	402,97 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1407	127803	4	404,62 m ²	404,62 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1408	127803	5	403,30 m ²	403,30 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1412	127803	9	403,65 m ²	403,65 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1413	127803	19	301,86 m ²	301,86 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1419	127803	13	402,55 m ²	402,55 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1421	127803	11	403,03 m ²	403,03 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1422	127803	10	403,68 m ²	403,68 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1423	127803	21	158,21 m ²	158,21 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1428	127803	26	402,77 m ²	402,77 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1429	127803	27	402,26 m ²	402,26 m ²

GÖLBAŞI	HACILAR	1432	127803	30	402,22 m ²	402,22 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1439	127803	33	404,05 m ²	404,05 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1438	127803	34	403,74 m ²	403,74 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1437	127803	35	402,33 m ²	402,33 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1447	127803	46	354,48 m ²	354,48 m ²
KEÇİÖREN	PINARBAŞI	*	4086	6	110,00 m ²	110,00 m ²
KEÇİÖREN	KARARGAHEPE	*	5559	2	918,00 m ²	257,19 m ²
KEÇİÖREN	KAVACIK SUBAYEVLERİ	*	6768	8	413,00 m ²	150,00 m ²
YENİMAHALLE	YAKACIK-İMAR	*	44326	3	5.278,00 m ²	2.500,00 m ²
YENİMAHALLE	YEŞİLEVLER	*	60615	1	100,00 m ²	30,00 m ²
ETİMESGUT	BAHÇEKAPI	*	16580	1	112.618,00 m ²	4.200,00 m ²
ETİMESGUT	YAPRACIKKÖY	*	48615	2	2.371,02 m ²	2.371,02 m ²
ETİMESGUT	ERLER	49214/6	130023	4	1.593,00 m ²	1.593,00 m ²
ÇANKAYA	KIRKKONAKLAR	*	26359	4	179,00 m ²	35,92 m ²
ÇANKAYA	AYRANCI	*	2811	30	89,00 m ²	89,00 m ²
ÇANKAYA	ERZURUM	*	1557	3	492,00 m ²	250,00 m ²
MAMAK	GÜLVEREN	*	9020	1	1.440,00 m ²	400,00 m ²
TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ					137.097,43 m²	23.482,54 m²

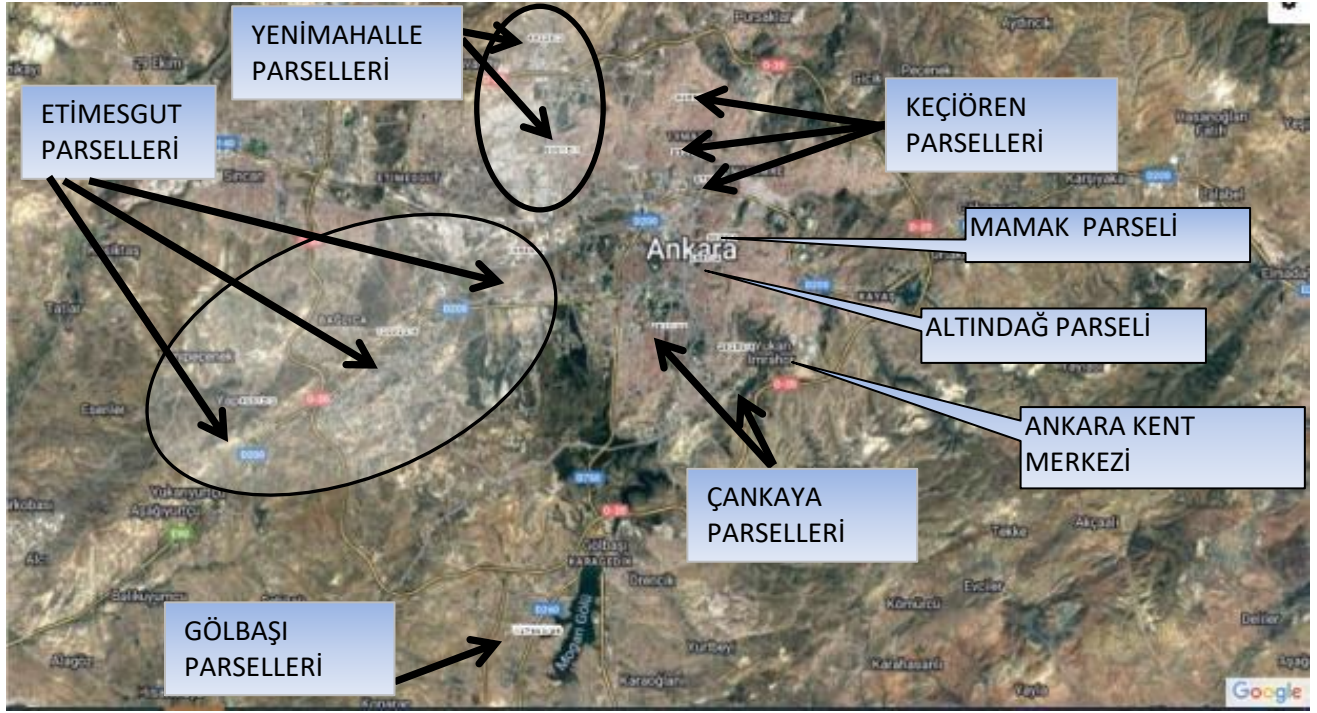
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında tescil edildiği şekliyle 6 farklı ilçede konumlanmışlardır. Parsellerden 30 tanesi Gölbaşı İlçesinde, 3 tanesi Keçiören İlçesi, 3 tanesi Etimesgut İlçesi, 1 tanesi Mamak İlçesi, 2 tanesi Yenimahalle, 3 tanesi ise Çankaya ilçesinde konumlanmıştır. Parsellerden Gölbaşı, Etimesgut, Yenimahalle ilçesi içerisinde olanlar şehir merkezinin çevresinde, Çankaya, Keçiören, Mamak ve Altındağ ilçelerinde yer alanlar ise şehir merkezi içerisinde meskûn alanlarda kalmaktadır.

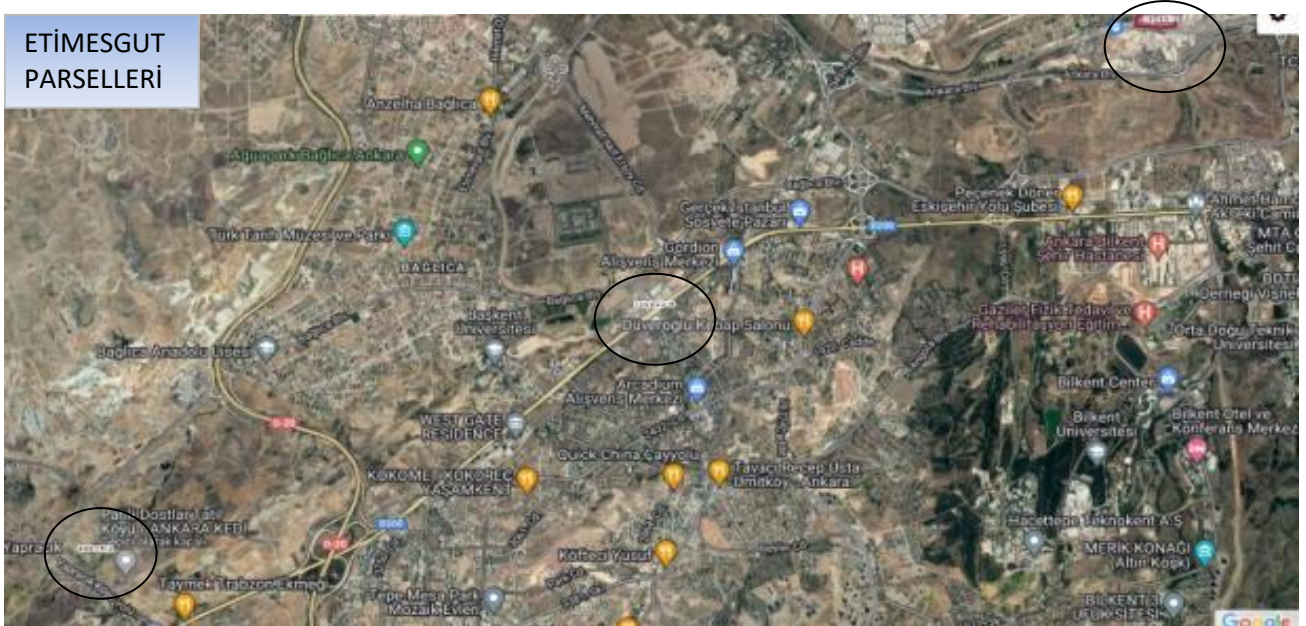
Gölbaşı Hacılar Mahallesi içerisinde yer alan parseller meskûn alanlara kısmen mesafeli konumda Gölbaşı ilçe merkezine yaklaşık 8-10 dakika araç mesafesinde yer almaktadırlar. Gölbaşı-Haymana karayolu üzerinde yer alan 127802 ve 127803 adalar üzerinde yer almaktadırlar. Yakın çevresi kısmen sanayi, kısmen ticari birimlerden ve arsalardan oluşmaktadır. Mogan Gölü civarında restoran, otel vb. turistik ve ticari yapılar da bulunmaktadır. Etimesgut İlçesinde yer alan Yaprıcikköy Mahallesi 48615 Ada 2 Parselde yer alan taşınmaz Yaprıcikköy Mahallesi içerisinde meskûn alanın dışında yer almaktadır. Yakın çevresinde yapılaşma bulunmamaktadır.

Etimesgut İlçesi Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parsel ise kısmen sanayi yapılarının kısmen boş arsaların bulunduğu şehir merkezinin çevresinde konumlanmıştır. Erler Mahallesi 130023 Ada 4 Parsel ise kısmen konut ve ticaret fonksiyonlu gelişen ve gelişimini sürdüren bir noktada bulunmaktadır. Keçiören İlçesinde yer alan her üç parselde ilçe merkezinde meskûn alanlar içerisinde konumlanmıştır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Çankaya İlçesi Kırkkonaklar Mahallesi ve Ayrancı Mahallesinde yer alan 2 parsel şehir merkezi içerisinde konut ve kamusal alanlara yakın konumda yer almaktadır. Ayrancı Mahallesi'nde konumlu 2811 ada 30 parsel Emniyet Genel Müdürlüğü ek binalarına komşu noktada yer almaktadır.

Her iki parsel de konut sahası içerisinde. Yenimahalle İlçesi içerisinde yer alan parsellerden Yeşilevler Mahallesi içerisinde yer alan taşınmaz konut yerleşimlerinin arasında ana cadeye yakın konumda bulunmaktadır. Ayakacık-İmar Mahallesi içerisinde yer alan taşınmaz ise nispeten ilçe merkezine ve şehrin ana merkezine uzak mesafede yer almaktadır. Etrafında düşük yoğunluklu konut yerleşimleri bulunmaktadır. Mamak ve Çankaya ilçelerinde kayıtlı taşınmazlar ise şehir merkezinde konumlanmışlardır. Çankaya İlçesi içerisinde 1557 ada 3 parsel Kurtuluş parkının hemen kuzeyinde konumlanmıştır.



ETİMESGUT PARSELLERİ



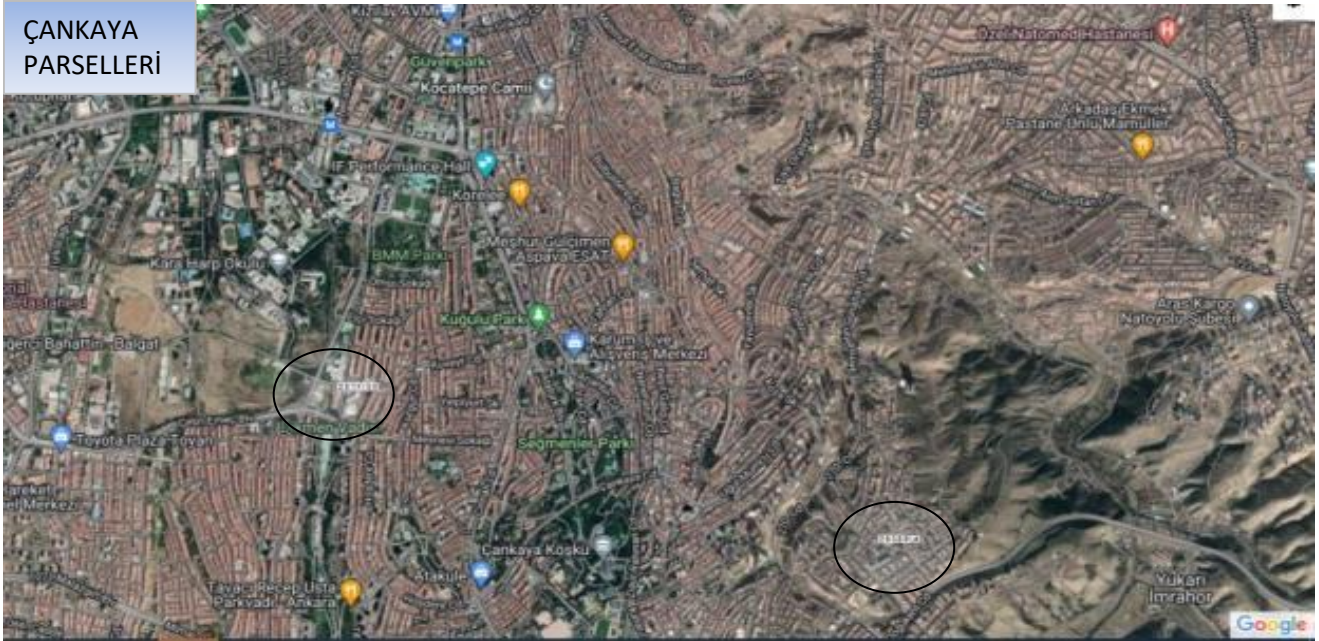
KEÇİÖREN
PARSELLERİ

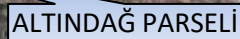
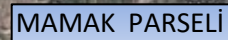
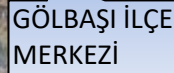


**YENİMAHALLE
PARSELLERİ**



**ÇANKAYA
PARSELLERİ**





3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

Etimesgut ilçesinde yer alan Yaprıcakköy Mahallesi 48615 ada 2 parsel numaralı taşınmaza sadece özel araçlarla ve asfalt yoldan çıkılarak stabilize yollar vasıtası ile ulaşılabilir. Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parsel, Erler Mahallesi 130023 Ada 4 Parsel numaralı taşınmazlara ise toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. Yenimahalle ilçesinde yer alan Yeşilevler Mahallesi 60615 ada 1 parsel numaralı taşınmaz meskûn alan içerisinde yer almaktadır. Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla erişimi mevcuttur. Yakacık-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 meskûn 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 meskûn saha içerisinde konumlanmışlardır. Erişimleri çok rahat durumdadır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi'nde yer alan 127802 ada 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10,11, 14, 16 , 19, 20, 127803 ada 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 13, 19, 21, 26, 27, 30, 33, 34, 35, 46 numaralı parseller ile Çankaya İlçesi, Erzurum Mahallesi 1557 ada 3 parsel, Çankaya İlçesi, Kırkkonaklar Mahallesi 26359 Ada 4 Parsel, Ayrancı Mahallesi 2811 Ada 30 parsel, Etimesgut İlçesi Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parsel, Erler Mahallesi 130023 Ada 4 Parsel, Yaprıcakköy Mahallesi 48615 Ada 2 Parsel, Mamak İlçesi Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel, Keçiören İlçesi Karargahtepe Mahallesi 5559 Ada 2 Parsel, Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 Ada 8 Parsel, Pınarbaşı Mahallesi 4086 Ada 6 Parsel ve Yenimahalle İlçesi Yakacık-İmar Mahallesi 44326 Ada 3 Parsel, Yeşilevler Mahallesi 60615 Ada 1 parsel numaralı taşınmazlardır.

Gölbaşı İlçesi'nde Kayıtlı 30 Adet Parsel (127802 ve 127803 Ada)

Değerleme konusu taşınmazlardan 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. Parsellerin yüzölçümü, tapu ve mülkiyet bilgileri ek tabloda sunulmuştur.

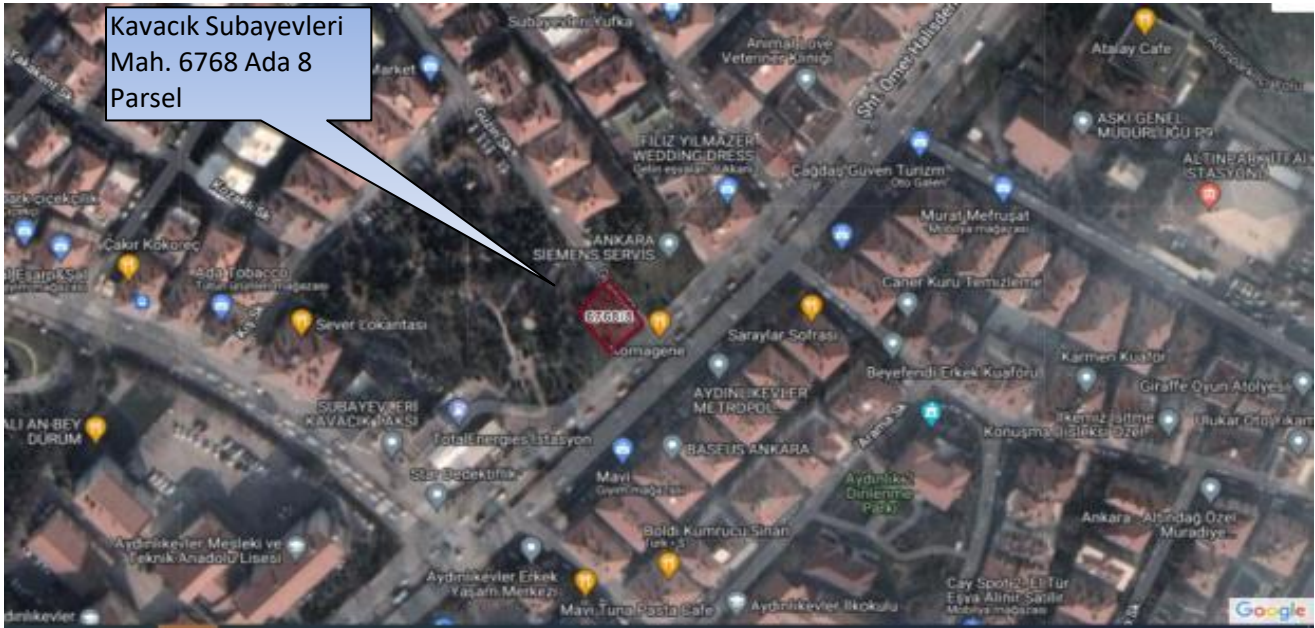




Keçiören İlçesi Karargahtepe Mahallesi, 5559 Ada 2 Parsel, Pınarbaşı Mahallesi 4086 Ada 6 Parsel Kavacık Subayevleri Mahallesi, 6768 Ada 8 Parsel

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 olarak dikdörtgen formundadır. Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 ada 8 parsel tarla vasfında olup park alanı içerisinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen formundadır Hafif eğimli bir arazi üzerinde yer almaktadır. Parsel üzerinde doğalgaz reglaj ünitesi bulunmaktadır. Etrafı tel örgüler ile çevrilmiş durumdadır. Pınarbaşı Mahallesi 4086 ada 6 parsel 1/1 hisseli mülkiyete sahip olup Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 ada 8 parsel ve Karargahtepe Mahallesi 5559 Ada 2 Parsel hisseli mülkiyete sahiptir. Parsellerin yüzölçümü, tapu ve mülkiyet bilgileri ek tabloda sunulmuştur.





Mamak İlçesi, Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel

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.

Gölveren Mah. 9020
Ada 1 Parsel



Çankaya İlçesi, Erzurum Mahallesi 1557 Ada 3 Parsel

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. Hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Parselin yüzölçümü, tapu ve mülkiyet bilgileri ek tabloda sunulmuştur.

Erzurum Mah. 1557
Ada 2 Parsel



Etimesgut İlçesi, Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parsel, Erler Mahallesi 130023 Ada 4 Parsel, Yapracikköy Mahallesi 48615 Ada 2 Parsel

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. Yapracık Köy 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. 1/1 hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Parsellerin yüzölçümü, tapu ve mülkiyet bilgileri ek tabloda sunulmuştur.





Çankaya İlçesi, Kırkkonaklar Mahallesi 26359 Ada 4 Parsel, Ayrancı Mahallesi 2811 Ada 30 Parsel

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.



Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde bulunan yapılara ilişkin ruhsat vb. bir belgeye rastlanmamış olup, ilgili yapılara mevzuat kapsamında ruhsat alınarak cins tashihlerinin yapılması gerektiği düşünülmektedir.

Gölbasi İlçesi Hacılar Mahallesi 127803 ada 19-21-46 parseller üzerinde herhangi bir yapıya rastlanmamıştır.

BASGZ-2310061 ANKARA (42 PARSEL)

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - 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.

Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Genel olarak Karasal İklimin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsimindedir. Karın yerde kalma süresi ortalama 62 gündür. Gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak (ortalama 0,6 °C) ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Elmadağ Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü (İl içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (İl içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km².lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İlçeleri Akyurt - Altındağ - Ayaş - Bala - Çankaya - Çubuk - Elmadağ - Etimesgut - Gölbaşı - Kalecik - Kazan - Keçiören - Mamak - Pirsaklar - Sincan - Yenimahalle - Beypazarı - Çamlıdere - Evren - Güdül - Haymana - Kızılcahamam - Nallıhan - Polatlı - Şereflikoçhisardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.782.285 kişidir.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkileri, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvacılık pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı, kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyvalar yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzümdür. □

4.1.2.- Gölbaşı İlçesi

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 aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlandı. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlandı. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kuruldu. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Gölbaşı ilçe oldu. 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 edildi. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alındı. Günümüzde Gölbaşı ilçesi Ankara il merkezine 20 km uzaklıkta olup Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 150.047 kişi nüfusu ve 1650 km² 'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır.

Gölbaşı; 970 metre rakımlı ve iç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, Batısında Yenimahalle, Güneyinde Haymana ve Kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır. İlbaşı'nın 54 mahallesinin 11'i merkezde bulunmaktadır. Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km² dir. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zone ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km²'lik alana sahip Eymir Gölüne ortalama 5 metrelik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır. Böylelikle Eymir Gölünün su girdisinin tamamına yakını Mogan Gölü tarafından sağlanmaktadır. Geniş bir havzadan drene olan yer altı ve yer üstü suları Mogan-Eymir. göllerinden geçerek havzanın kuzeydoğu ucundan İmrahor Vadisine boşalır.

4.1.2- - 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 edildi. 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 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 939.279 nüfusa sahiptir. Keçiören 1966 yılında Altındağ ilçesine bağlandı, 1984 yılında ilçe olmuştur.

4.1.2- - 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, Balıkuyumcu, 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 görünümündedir. Vadinin tabanına oturmuş Ankara Çayı'na dik tepe aralarından uzanan yan vadilerle bütünleşen Ankara Ovası yer alır. İlçemizin ortalama yüksekliği ise 807 metredir. 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 614.891 kişi nüfusa sahiptir.

4.1.2- - 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 km²'dir. 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 2022 yılına göre 704.652 Bu nüfus, 342.496 erkek ve 362.156 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,64 erkek, %51,36 kadındır.

4.1.2- - 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 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Çankaya'nın Toplam Nüfusu 942.553 kişidir.

4.1.2- - 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 2022 sayımlarına göre 687.535 kişidir. İlçe 64 mahalleden oluşmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmüştür.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrıışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye’de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022’nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatı %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023’ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2’ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5’ten %40,4’e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00’dan %17,50’ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir.(Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

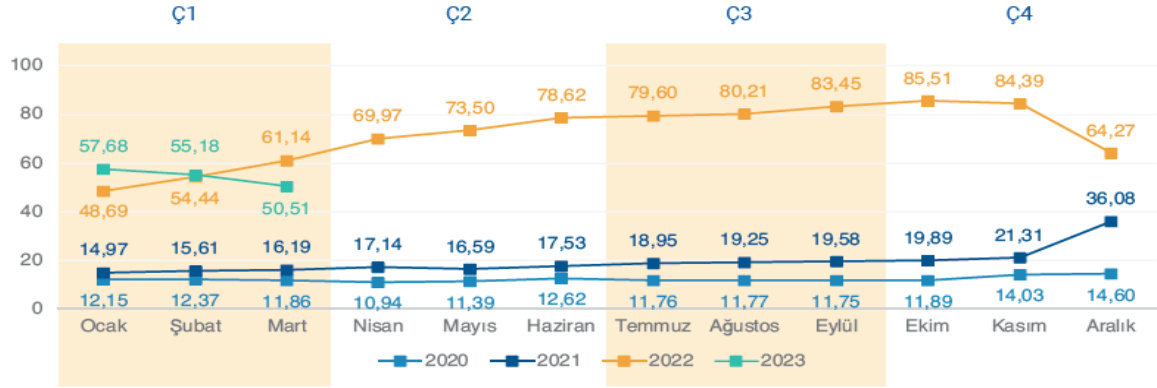
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1. Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD Haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek Haziran ayında %15'e; Temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

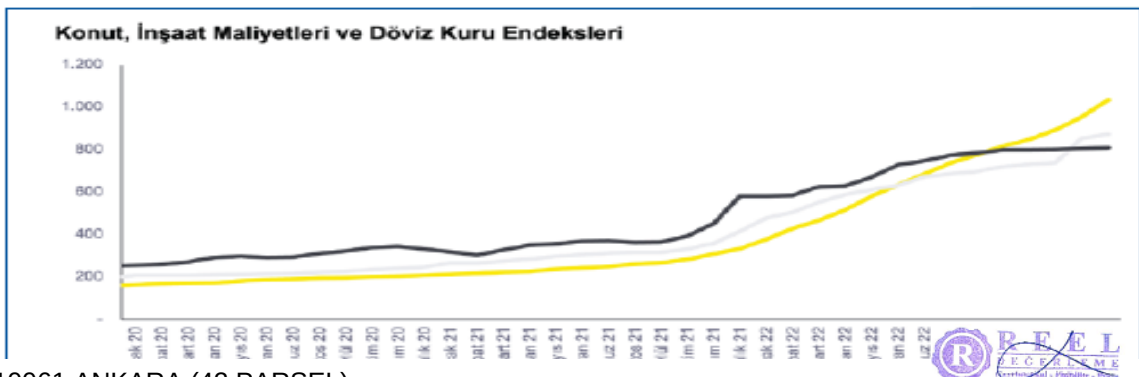
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye'de 6 Şubat 2023'te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.





EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövizle göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövizle göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaştırılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin içinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- 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 çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.

- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.
- Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü, Keçiören Belediyesi İmar Müdürlüğü, Yenimahalle İmar Müdürlüğü, Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, Mamak Belediyesi İmar Müdürlüğü, Planlama Müdürlüğü ve Mamak Kadastro Müdürlüğü, Başkent Doğalgaz GYO A.Ş. ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Yapracıkköy 48615 ada 2 parsel dışında tüm parsellere asfalt yollar vasıtası ile ulaşılabilir. Altyapı olanakları iyi durumdadır.
- * Çankaya, Keçiören, Mamak ilçelerinde yer alanlar ise şehir merkezi içerisinde meskün alanlarda kalmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parseller kamusal kullanımda olup imar planı ve parsel kullanımlarına göre proje geliştirmeye uygun nitelikte bulunmamaktadır.
Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 127803 Ada19 Parsel Üzerinde, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 127803 Ada 21 Parsel Üzerinde, Keçiören İlçesi, Kavacık Subayevleri Mahallesi, 6768 Ada 8 Parsel Üzerinde, Mamak İlçesi, Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel Üzerinde, Yenimahalle İlçesi, Yakacık İmar Mahallesi 44326 Ada 3 Parsel, Yeşilevler Mahallesi 60615 Ada 1 Parsel Üzerinde, Çankaya İlçesi, Kırkkonaklar Mahallesi 26359 Ada 4 Parsel, Çankaya İlçesi, Ayrancı Mahallesi 2811 Ada 30 Parsel, Etimesgut İlçesi, Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parsel üzerinde icrai haciz şerhleri bulunmaktadır.
- * Değerleme konusu 3 parsel dışında parsellerin fiili kullanımları ve tapu nitelikleri birbiri ile uyuşmamaktadır. (127803 ada 19,21 ve 46 parsellerin uyumlu olduğu düşünülmektedir.)
- * Alıcı kitleleri kısıtlıdır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

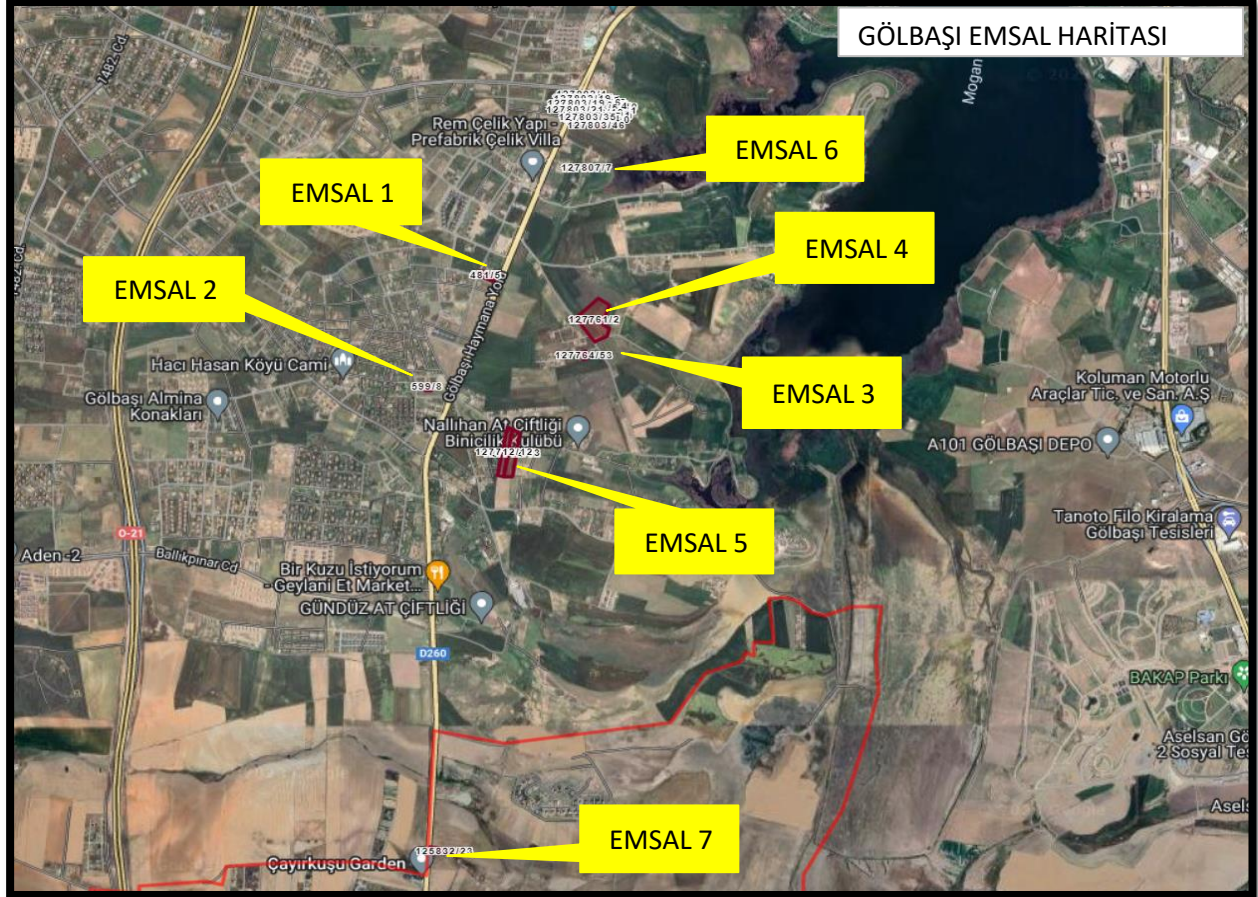
5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Ankara ili Gölbaşı-Etimesgut-Keçiören-Yenimahalle-Çankaya-Mamak-Altındağ İlçelerinde yer alan toplam 42 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.



6.1 - Pazar Yaklaşımı

TARLA/ARSA EMSALLERİ (GÖLBAŞI)

1 Cadde Emlak Cebeci

Tel 0 506 300 14 24

Hacıhasan mahallesi içerisinde, Gölbaşı Haymana Yolu üzerinde yer alan 481 ada 5 parsel numaralı arsa satılık durumdadır. Emsal:0.15 H:6.50 m. villa imarlı arsa 3.030 m² yüzölçümlüdür. Yapılaşma için engeli bulunmamaktadır. 15.500.000 TL bedelle satışıdır.

SATILIK	3030 .-M ²	15.500.000 .-TL	5.116 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 Ket Grup Proje

Tel 0 506 103 57 44

Hacıhasan mahallesi içerisinde, ara sokağa cepheli konumda yer alan 599 ada 8 parsel numaralı arsa satılık durumdadır. Emsal:0.20 H:6.50 m. villa imarlı arsa 1.500 m² yüzölçümlüdür. Yapılaşma için engeli bulunmamaktadır. 12.000.000 TL bedelle satışıdır. Piyasa şartlarının üstünde bir bedelle satılık olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	1500 .-M ²	12.000.000 .-TL	8.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

3 Hacılar Hafriyat Emlak

Tel 0 532 280 24 64

Karşıyaka Mahallesi 127764 ada 53 parsel yaklaşık 1.000 m² yüzölçümüne sahiptir. İmarsız nitelikte olup 2.150.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1000 .-M ²	2.150.000 .-TL	2.150 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

4 Sahibi

Tel 0 546 566 62 47

31.015 m² yüzölçümlü 127761 ada 2 parsel içerisinde 1.050 m² hisse satılık durumdadır. İmar planı sınırında yer aldığı ve yatırımlik olduğu beyan edilmiştir. 1.750.000 TL bedelle satılıktır. Halihazırda tarla niteliğindedir.

SATILIK	1050 .-M ²	1.750.000 .-TL	1.667 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

5 Remax Key

Tel 0 543 978 92 78

127712 ada 12 ve 13 parseller bir arada satılık durumdadır. Parseller toplam yüzölçümü 24.164 m² dir. Parseller tarla vasfında olup imar plan sınırının dışında kalmaktadırlar. Parseller 36.246.000 TL bedelle satılık durumdadır.

SATILIK	24164 .-M ²	36.246.000 .-TL	1.500 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

6 Realty World Çağ

Tel 0 505 795 34 72

Karşıyaka Mahallesi 127807 ada 7 parsel yaklaşık 248 m² yüzölçümüne sahiptir. İmarsız nitelikte olup 580.000 TL bedelle satılıktır.

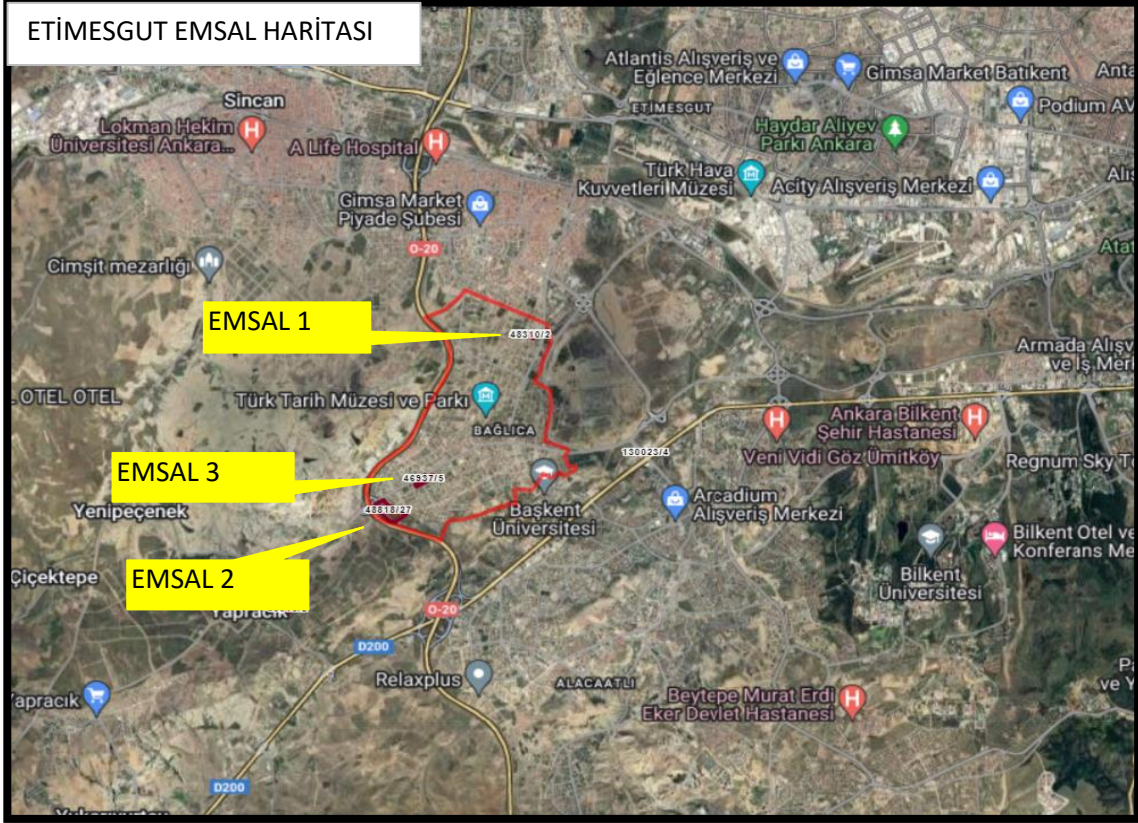
SATILIK	248 .-M ²	580.000 .-TL	2.339 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

7 Remax Lot Alacaatlı

Tel 0 505 705 64 64

Yavrucuk Mahallesi, Gölbaşı Haymana Yoluna cepheli 125832 ada 23 parsel yaklaşık 4.830 m² yüzölçümüne sahiptir. İmarsız nitelikte olup 6.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	4830 .-M ²	6.500.000 .-TL	1.346 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------



TARLA/ARSA EMSALLERİ (ETİMESGUT)

1 BDM Gayrimenkul

Tel 0 532 768 37 51

Bağlıca Mahallesi içerisinde yer alan 48310 ada 2 parsel 7.277 m² alana sahip olup, sağlık tesisi alanı imarlıdır. Taşınmaz 7.277 m² alana sahiptir. Taşınmaz 22.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	7277 .-M ²	22.500.000 .-TL	3.092 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 Selvi Emlak

Tel 0 532 435 88 67

Bağlıca Mahallesi içerisinde yer alan 48818 ada 27 parsel 154.679 m² yüz ölçümünü sahip olup, 962 m²'lik hissesi satılıktır. Taşınmaz spor alanı imarlıdır. Taşınmaz 2.800.000.-TL bedel ile satılıktır.

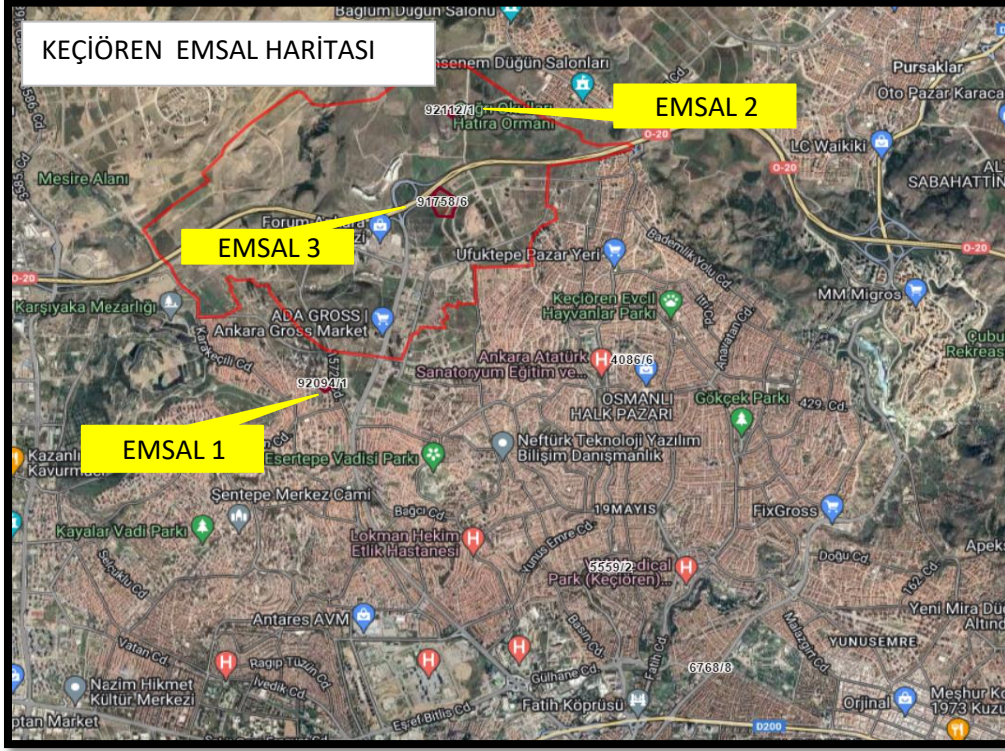
SATILIK	962 .-M ²	2.800.000 .-TL	2.911 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Özkoç Sincan Emlak

Tel 0 534 252 63 73

Bağlıca Mahallesi içerisinde yer alan 46937 ada 5 parsel 45.880 m² yüz ölçümünü sahip olup, 190 m²'lik hissesi satılıktır. Taşınmaz açık spor alanı imarlıdır. Taşınmaz 500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	190 .-M ²	500.000 .-TL	2.632 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------



TARLA/ARSA EMSALLERİ (KEÇİÖREN)

1 Sahibi

Tel 0 536 739 68 62

Keçiören İlçesi Sancaktepe Mahallesi'nde 92094 ada 1 parsel İlk Okul Alanında kalan KOP parseli niteliğinde 213 m2 arsa hissesi satılıktır. Hisse payı için 615.000 TL istenmektedir.

SATILIK	33 .-M ²	82.500 .-TL	2.500 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

2 Kılıçsoy Emlak

Tel 0 546 242 94 96

Ovacık Mahallesi içerisinde otoban kenarında ilçe merkezinin kuzeyinde 92112 ada 1 parsel içerisinde 362 m2 hisse satılık durumdadır. Taşınmaz Sağlık Tesis Alanı içerisinde yer aldığı beyan edilmiştir. 1.086.000 TL bedelle satılıktır. Konum olarak ilçe merkezinin daha dışında yer almaktadır.

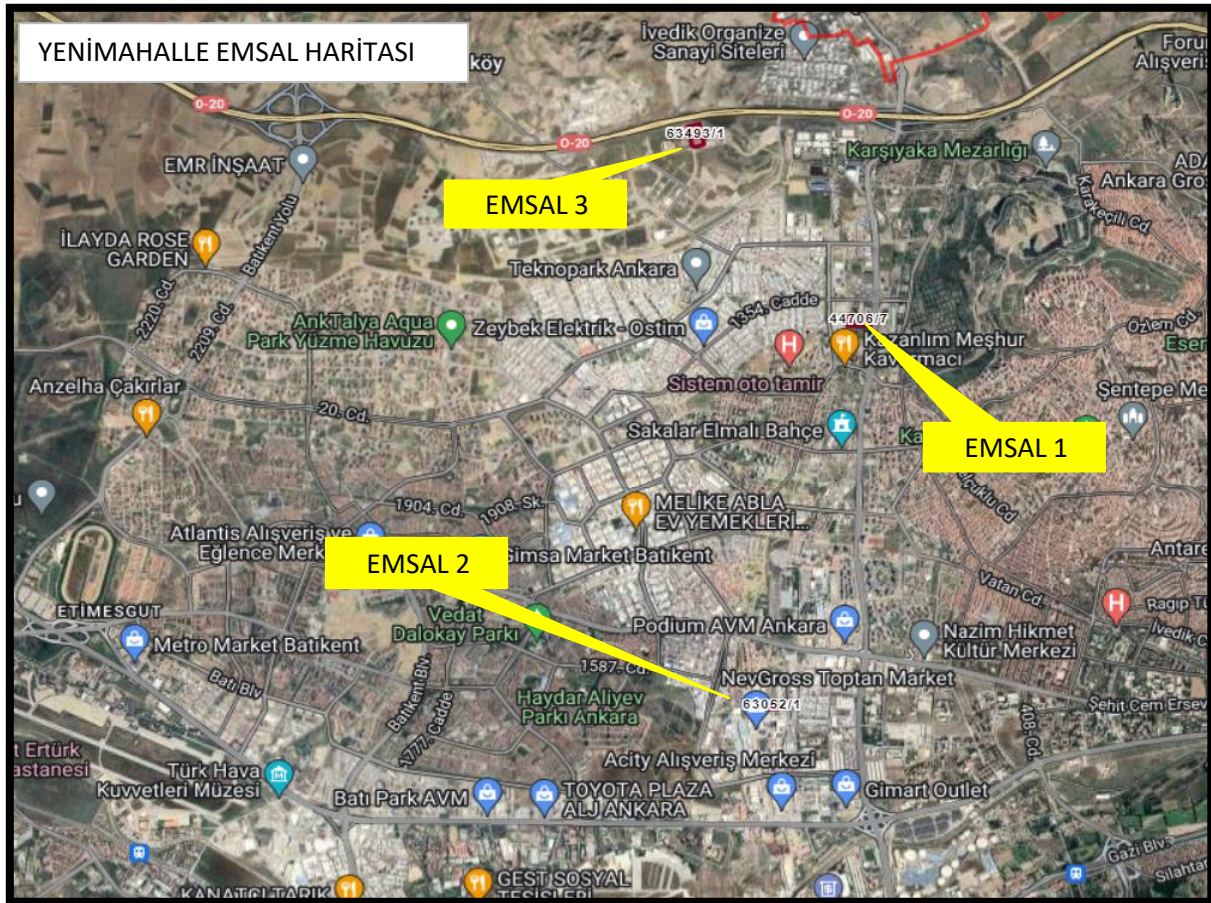
SATILIK	362 .-M ²	1.086.000 .-TL	3.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Birbey Gayrimenkul

Tel 0 542 676 64 32

91758 ada 6 parselde yer alan kamu nitelikli arsa hissesi satılık durumdadır. 250 m2 arsa hissesi için 670.000 TL istenmektedir. Konum olarak ilçe merkezinin daha dışında yer almaktadır.

SATILIK	250 .-M ²	670.000 .-TL	2.680 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------



TARLA/ARSA EMSALLERİ (YENİMAHALLE)

1 Aysel Ekici Gayrimenkul

Tel 0 541 470 05 06

İvedikköy Mahallesi'nde 44706 ada 7 parsel 25.224 m2 yüz ölçümü olduğu beyan edilen Spor Tesis Alanı lejantlı arsanın 603 m²'lik hissesi satılık durumdadır. Parsel 4.750.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	603 .-M ²	4.750.000 .-TL	7.877 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 Sahibi

Tel 0 541 292 57 19

Macun Mahallesi'nde 63052 ada 1 parsel 5.052 m2 yüz ölçümü olduğu beyan edilen Spor Tesis Alanı lejantlı arsanın 58 m²'lik hissesi satılık durumdadır. Parsel 280.000 TL bedelle satılıktır.

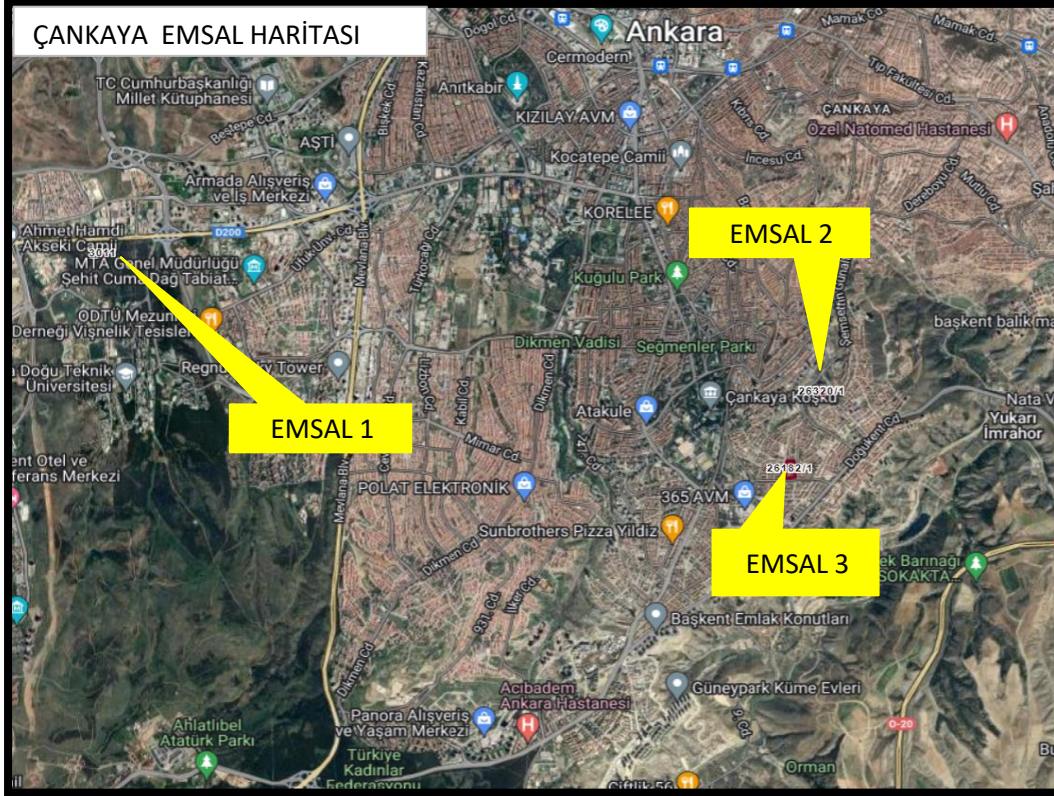
SATILIK	58 .-M ²	280.000 .-TL	4.828 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

3 Net Global Gayrimenkul

Tel 0 532 345 83 83

Yuvaköy Mahallesi'nde 63493 ada 1 parsel 25.991 m2 yüz ölçümü olduğu beyan edilen Spor Tesis Alanı lejantlı arsanın 280 m²'lik hissesi satılık durumdadır. Parsel 1.650.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	280 .-M ²	1.650.000 .-TL	5.893 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------



TARLA/ARSA EMSALLERİ (ÇANKAYA)

1 Coldwell Banker Aden

Tel 0 532 682 30 41

Çankaya Üniversiteler Mahallesi'nde, 3011 parsel imara kapalı 283 m2 yüzölçümlü parsel satılık durumdadır. Kadastral yapısı nedeni ile yapılaşma kısıtı bulunmaktadır. Taşınmaz 3.275.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	283 .-M ²	3.275.000 .-TL	11.572 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Elite İnşaat

Tel 0 532 201 55 73

Kırkkonaklar Mahallesi'nde Eğitim Tesis Alanı içerisinde yer alan 44 m2 hisse satılık durumdadır. Parsel alanı 7.737 m2 olup hisseli mülkiyete sahip imar parselidir. 799.000 TL bedelle satılıktır. Konum ve lejant olarak değerlendirme konusu taşınmazlara benzer niteliktedir.

SATILIK	44 .-M ²	799.000 .-TL	18.159 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

3 EA Gayrimenkul

Tel 0 532 686 78 80

Birlik Mahallesi'nde Sağlık Tesis Alanı içerisinde yer alan 225 m2 hisse satılık durumdadır. Parsel alanı 26564 m2 olup hisseli mülkiyete sahip imar parselidir. 3.200.000 TL bedelle satılıktır. Konum ve lejant olarak değerlendirme konusu taşınmazlara benzer niteliktedir.

SATILIK	225 .-M ²	3.200.000 .-TL	14.222 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Emsaller tüm ilçelerde aynı lokasyonlardan kamusal parseller veya yapı kısıtlaması olan parsellerden elde edilmeye çalışılmıştır. Konut imarlı emsallerde ise karşılaştırma yapılarak değerlendirme konusu parselin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır. Birbirinden uzak yerleşimlerde yer alan mahallelerde bulunan gayrimenkuller için ortalama bir m2 değeri bulunmuş ve konum faktörü göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

Gölbaşı ilçesinde yer alan değerlendirme konusu taşınmazlardan yola cephesi olan 5 adet parsel diğerlerinden daha yüksek birim m2 değerleri ile takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan sadece Etimesgut Erler Mahallesi 130023 ada 4 parsel ve Mamak 9020 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar Reglaj istasyonu imarından farklı bir imar lejantına sahiptir. Erler Mahallesi'nde yer alan parsel Belediye Hizmet Alanında, Mamakta yer alan parsel ise yerleşim konut alanında kalmaktadır. Mamak parselinin konut arsaları göz önünde bulundurularak tespit edilmeye çalışılmıştır. Aynı zamanda parsellerin tek başına yapılaşp yapılaşamayacakları, ilçe bazında rayiç değerleri, mülkiyet durumu (hisseli veya 1/1 tam hisseli) gibi faktörler de değerlendirilerek nihai sonuca ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL) (GÖLBAŞI 127802/3)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-4	E-7
SATIŞ FİYATI		2.150.000	1.750.000	6.500.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	401,61 m ²	1.000,00	1.050,00	4.830,00
BİRİM M ² DEĞERİ		2.150	1.667	1.346
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 3%	ORTA BÜYÜK 3%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI	rekreasyon	İmarsız	İmarsız	İmarsız
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Tarla	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	ÇOK İYİ -35%
DİĞER BİLGİLER	TAM MÜLKİYET			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		TAM BENZER 0%	HİSSELİ ORTA KÖTÜ 4%	TAM BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-30%	-30%	-30%
TOPLAM DÜZELTME		-47%	-43%	-55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	899	1.140	953	606

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL) (KEÇİÖREN 559/2)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		82.500	1.086.000	670.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	918,00 m ²	33,00	362,00	250,00
BİRİM M ² DEĞERİ		2.500	3.000	2.680
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -25%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -6%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Tenik Altyapı	İLK OKUL BENZER 0%	SAĞLIK BENZER 0%	KOP BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	HİSSELİ	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		26%	46%	45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.800	3.148	4.377	3.875

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL) (ETİMESGUT 48615/2)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		22.500.000	2.800.000	500.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	2.371,00 m ²	7.277,00	962,00	190,00
BİRİM M ² DEĞERİ		3.092	2.911	2.632
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 25%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI		Sağlık Tes.	Spor Tes.	Açık Spor Tes.
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Teknik Altyapı Alanı	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER	TAM MÜLKİYET			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	HİSSELİ ORTA KÖTÜ 5%	HİSSELİ ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-12%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		13%	-17%	-22%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.660	3.506	2.422	2.053

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL) (YENİMALALLE 44326/3)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		4.750.000	280.000	1.650.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	5.278,00 m ²	603,00	58,00	280,00
BİRİM M ² DEĞERİ		7.877	4.828	5.893
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -50%	ÇOK KÜÇÜK -45%
İMAR KOŞULLARI	E=0.50 Belediye Hizmet Alanı			
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON		SPOR TES.	SPOR TES.	SPOR TES.
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER	HİSSELİ			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		HİSSELİ 0%	HİSSELİ 0%	HİSSELİ 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-75%	-70%	-75%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.622	1.954	1.439	1.473

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL) (ÇANKAYA 2811/30)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		3.275.000	799.000	3.200.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	89,00 m ²	283,00	44,00	225,00
BİRİM M ² DEĞERİ		11.572	18.159	14.222
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 5%
İMAR KOŞULLARI		Kısıtlı Parsel	Eğitim Tesis	Sağlık Tesis
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Reglaj Alanı	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER	TAM MÜLKİYET			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		TAM BENZER 0%	Hisseli ORTA KÖTÜ 3%	Hisseli ORTA KÖTÜ 3%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-30%	-30%	-30%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-47%	-32%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.325	8.679	9.624	9.671

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 42 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ:	499.800.000,00 TL
PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 42 ADET TAŞINMAZIN BAŞKENT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ:	52.246.000,00 TL

Değerlemeye konu 42 adet taşınmaza ait değer listesi aşağıda yer almaktadır.

MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M ²)	TOPLAM DEĞER	HİSSEYE TEKABÜL EDEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	HİSSEYE TEKABÜL EDEN DEĞER
HACILAR	127802	1	401,93	899	361.000,00 TL	401,93 m ²	361.000,00 TL
HACILAR	127802	3	401,61	899	361.000,00 TL	401,61 m ²	361.000,00 TL
HACILAR	127802	5	402,87	899	362.000,00 TL	402,87 m ²	362.000,00 TL
HACILAR	127802	7	406,25	899	365.000,00 TL	406,25 m ²	365.000,00 TL
HACILAR	127802	8	404,98	899	364.000,00 TL	404,98 m ²	364.000,00 TL
HACILAR	127802	9	404,37	899	364.000,00 TL	404,37 m ²	364.000,00 TL
HACILAR	127802	10	403,01	899	362.000,00 TL	403,01 m ²	362.000,00 TL
HACILAR	127802	20	192,98	899	174.000,00 TL	192,98 m ²	174.000,00 TL
HACILAR	127802	19	402,87	899	362.000,00 TL	402,87 m ²	362.000,00 TL
HACILAR	127802	16	405,98	899	365.000,00 TL	405,98 m ²	365.000,00 TL
HACILAR	127802	14	402,18	899	362.000,00 TL	402,18 m ²	362.000,00 TL
HACILAR	127802	11	402,20	899	362.000,00 TL	402,20 m ²	362.000,00 TL
HACILAR	127803	1	404,22	899	363.000,00 TL	404,22 m ²	363.000,00 TL
HACILAR	127803	2	405,24	899	364.000,00 TL	405,24 m ²	364.000,00 TL
HACILAR	127803	3	402,97	899	362.000,00 TL	402,97 m ²	362.000,00 TL
HACILAR	127803	4	404,62	899	364.000,00 TL	404,62 m ²	364.000,00 TL
HACILAR	127803	5	403,30	899	363.000,00 TL	403,30 m ²	363.000,00 TL
HACILAR	127803	9	403,65	899	363.000,00 TL	403,65 m ²	363.000,00 TL
HACILAR	127803	11	403,03	899	362.000,00 TL	403,03 m ²	362.000,00 TL
HACILAR	127803	10	403,68	899	363.000,00 TL	403,68 m ²	363.000,00 TL
HACILAR	127803	13	402,55	899	362.000,00 TL	402,55 m ²	362.000,00 TL
HACILAR	127803	19	301,86	899	271.000,00 TL	301,86 m ²	271.000,00 TL
HACILAR	127803	21	158,21	899	142.000,00 TL	158,21 m ²	142.000,00 TL
HACILAR	127803	26	402,77	899	362.000,00 TL	402,77 m ²	362.000,00 TL
HACILAR	127803	27	402,26	899	362.000,00 TL	402,26 m ²	362.000,00 TL
HACILAR	127803	30	402,22	899	362.000,00 TL	402,22 m ²	362.000,00 TL
HACILAR	127803	33	404,05	899	363.000,00 TL	404,05 m ²	363.000,00 TL
HACILAR	127803	34	403,74	899	363.000,00 TL	403,74 m ²	363.000,00 TL
HACILAR	127803	35	402,33	899	362.000,00 TL	402,33 m ²	362.000,00 TL
HACILAR	127803	46	354,48	899	319.000,00 TL	354,48 m ²	319.000,00 TL
KAVACIK SUBAYEVLERİ	6768	8	413,00	3.800	1.569.000,00 TL	150,00 m ²	570.000,00 TL
YAKACIK-İMAR	44326	3	5.278,00	1.622	8.560.000,00 TL	2.500,00 m ²	4.055.000,00 TL
KARARGAHEPE	5559	2	918,00	3.800	3.488.000,00 TL	257,19 m ²	977.000,00 TL
PINARBAŞI	4086	6	110,00	4.496	495.000,00 TL	110,00 m ²	495.000,00 TL
YEŞİLEVLER	60615	1	100,00	4.770	477.000,00 TL	30,00 m ²	143.000,00 TL
BAHÇEKAPI	16580	1	112.618,00	3.996	450.070.000,00 TL	4.200,00 m ²	16.785.000,00 TL
YAPRACIKKÖY	48615	2	2.371,02	2.660	6.307.000,00 TL	2.371,02 m ²	6.307.000,00 TL
ERLER	130023	4	1.593,00	5.595	8.913.000,00 TL	1.593,00 m ²	8.913.000,00 TL
KIRKKONAKLAR	26359	4	179,00	5.239	938.000,00 TL	35,92 m ²	188.000,00 TL
GÜLVEREN	9020	1	1.440,00	3.996	5.755.000,00 TL	400,00 m ²	1.599.000,00 TL
ERZURUM	1557	3	492,00	4.191	2.062.000,00 TL	250,00 m ²	1.048.000,00 TL
AYRANCI	2811	30	89,00	9.325	830.000,00 TL	89,00 m ²	830.000,00 TL
TOPLAM			137.097,43 m²		499.800.000,00 TL	23.482,54 m²	52.246.000,00 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Parseller için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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." ibaresi üzerinde taşınmazlar için pazar yaklaşımı yönteminde yeterli sayıda emsale ulaşılması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 42 adet parselin planları kapsamında değerlendirilmesinin en uygun kullanımı olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

42 Adet Parselin Toplam Değeri (-TL)	499.800.000,00 TL
42 Adet Parselin BAŞKENT GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (-TL)	52.246.000,00 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken üzerlerinde herhangi bir proje olmaması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazların nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. □

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsellerden 40 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup sadece Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihtir. 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 2 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.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilebilecek nitelikte değildir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - 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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

"Tebliğ'in 22.maddesinin "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.", "j" bendinde "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." denilmektedir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemelerde 127803 ada 19 ve 21 parseller, 6768 ada 8 parsel, 44326 ada 3 parsel, 60615 ada 1 parsel, 16580 ada 2 parsel, 26359 ada 4 parsel, 2811 ada 30 parsel, 1557 ada 3 parsel ve 9020 ada 1 parsel üzerinde İCRAİ HACİZ şerhleri bulunduğu görülmüştür. İcrai haciz şerhleri bulunan parsellerdeki hisseler Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Esaslarına İlişkin Tebliğ kapsamında portföye alınmasına engel teşkil etmektedirler.

127802 ada 3 parsel ve 127803 ada 2 parsel üzerinde 2942 Sayılı Kanunun 31/b maddesi şerhi bulunmakta olup devir ve temlikinde kısıtlar bulunmaktadır.

Tebliğ'in 22.maddesinin r bendinde "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

Değerleme konusu parsellerden 40 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup sadece Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 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 2 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 tashihi 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 2 Parselde yer alan taşınmazın fiili niteliğinin tapudaki niteliği ile uyumlu, diğer parsellerin ise mevcut durumu ve tapu niteliğinin uyumlu olmadığı kanaatine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu 42 adet parselden sadece 127803 ada 46 parsel tapu niteliği ile uyumlu olup, üzerinde kısıtlayıcı şerh bulunmayan parseldir. Bu kapsamde ilgili parselin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde "arsa/arazi" portföyünde bulunabileceği düşünülmektedir.

Diğer taşınmazların ise portföye alınabilmesi için kısıtlayıcı takyidatlarının kaldırılması ve tapu niteliği ile uyumlu hale getirilmesi gerekmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda 42 adet parselin **BAŞKENT GYO A.Ş. HİSSESİNİN**

29.12.2023 tarihli toplam değeri için ;

52.246.000 TL .-TL

(Elli İki Milyon İki Yüz Kırk Altı Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

57.470.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.