



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

**ANKARA İLİ, ÇANKAYA (2 ADET),
ETİMESGUT (3 ADET), GÖLBAŞI (30 ADET),
KEÇİÖREN (3 ADET), ALTINDAĞ (1 ADET), MAMAK
(1 ADET), YENİMAHALLE (2 ADET) İLÇELERİNDE
KAYITLI OLAN TOPLAM 42 ADET PARSELE
İLİŞKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



21.03-051
MART, 2021

RAPOR ÖZETİ				
İşin Kapsamı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ayrancı Mahallesi, 2811 ada 30 parsel, Kırkkonaklar Mahallesi, 26359 ada 4 parsel, Etimesgut İlçesi, Bahçekapı Mahallesi, 16580 ada 2 parsel, Erler Mahallesi 49214 ada 6 parsel, Yapracikköyü Mahallesi, 48615 ada 2 parsel, 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, Keçiören İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 4086 ada 6 parsel, Karargahtepe Mahallesi 5559 ada 2 parsel, Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 ada 8 parsel, Altındağ İlçesi, Erzurum Mahallesi, 1557 ada 2 parsel, Mamak İlçesi, Gülveren Mahallesi, 9020 ada 1 parsel, Yenimahalle İlçesi, Yakacık-İmar Mahallesi 44326 ada 3 parsel, Yeşil Evler Mahallesi 60615 ada 1 parsel sayılı toplam 42 adet taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
Müşteri Adı	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
Raporu Hazırlayan	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
Rapor Numarası	21.03-051			
Rapor Tarihi	30.03.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
Tapu Bilgileri (Ana taşınmaz)	İl	Ankara	Ada/Parsel	Bknz. Kadastral Durumu Bilgileri
	İlçe	Bknz. Kadastral Durumu Bilgileri	Yüzölçümü (m ²)	Bknz. Kadastral Durumu Bilgileri
	Mahalle	Bknz. Kadastral Durumu Bilgileri	Nitelik	Bknz. Kadastral Durumu Bilgileri
Mevcut Kullanım	Bknz. Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri			
İmar Durumu	İmar Fonksiyonu		Yapılaşma Şartları	
	Bknz. İmar Durumu Bilgileri		Bknz. İmar Durumu Bilgileri	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR EDİLEN DEĞERLER				
42 Adet Parselin Toplam Değeri (KDV Hariç)			98.756.000,00 ₺	
42 Adet Parselin Toplam Değeri (KDV Dahil)			116.532.080,00 ₺	
Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. Hissesi Toplam Değeri (KDV Hariç)			10.424.000,00 ₺	
Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. Hissesi Toplam Değeri (KDV Dahil)			12.300.320,00 ₺	

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	24
4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü	26
4.4.1 Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış.....	26
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	28
5.1 Bölge Analizi	28
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	35
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	44
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	56
5.5 İmar Durum Bilgileri	64
5.6 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	70
5.7 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	73
5.8 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	74
5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	75
5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım	75
5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	75
5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi	75
5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	76
5.14 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	76

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	77
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	77
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	77
6.3 Emsal Araştırması	77
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	84
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	87
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	87
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	87
7.3 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	88
8. SONUÇ	89
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	89
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	89
RAPOR EKLERİ:	89

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

30.03.2021

1.2 Rapor Numarası

21.03-051

1.3 Rapor Türü

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ayrancı Mahallesi, 2811 ada 30 parsel, Kırkkonaklar Mahallesi, 26359 ada 4 parsel, Etimesgut İlçesi, Bahçekapı Mahallesi, 16580 ada 2 parsel, Erler Mahallesi 49214 ada 6 parsel, Yapracikköyü Mahallesi, 48615 ada 2 parsel, 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, Keçiören İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 4086 ada 6 parsel, Karargahtepe Mahallesi 5559 ada 2 parsel, Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 ada 8 parsel, Altındağ İlçesi, Erzurum Mahallesi, 1557 ada 2 parsel, Mamak İlçesi, Gülveren Mahallesi, 9020 ada 1 parsel, Yenimahalle İlçesi, Yakacık-İmar Mahallesi 44326 ada 3 parsel, Yeşil Evler Mahallesi 60615 ada 1 parsel sayılı toplam 42 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

26.03.2021

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 19.03.2021 tarihinde imzalanan 2021/031 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Rapor Bilgileri		Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi		26.02.2020	9.02.2018	-
Rapor Numarası		20.02-041	18.01-01-026	-
Raporu Hazırlayanlar		Samed YALÇIN	Mesut TAYANÇ	-
		Hasan Serhat BERKLİ	Elif ÖZEL GÖRÜCÜ	-
Raporu Kontrol Edenler		Yılmaz ALUÇ	Yılmaz ALUÇ	-
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	Toplam Değer, ₺	85.185.600,00	74.119.500,00	-
	Başkent Doğalgaz Dağıtım G.Y.O.A.Ş. Hissesi Toplam Değeri	7.908.150,00	6.911.458,62	

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Ünvanı: Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Kızılırmak Mah. Ufuk Üniversitesi Cad. No:13 A-B Çukurambar-Çankaya/ANKARA

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ayrancı Mahallesi, 2811 ada 30 parsel, Kırkkonaklar Mahallesi, 26359 ada 4 parsel, Etimesgut İlçesi, Bahçekapı Mahallesi, 16580 ada 2 parsel, Erler Mahallesi 49214 ada 6 parsel, Yaprıcakköyü Mahallesi, 48615 ada 2 parsel, 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, Keçiören İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 4086 ada 6 parsel, Karargahtepe Mahallesi 5559 ada 2 parsel, Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 ada 8 parsel, Altındağ İlçesi, Erzurum Mahallesi, 1557 ada 2 parsel, Mamak İlçesi, Gülveren Mahallesi, 9020 ada 1 parsel, Yenimahalle İlçesi, Yakacık-İmar Mahallesi 44326 ada 3 parsel, Yeşil Evler Mahallesi 60615 ada 1 parsel sayılı toplam 42 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri talebi doğrultusunda parsellerin üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
 - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

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

2. Pazar Kirası

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

3. Makul Değer

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

4. Yatırım Değeri/Bedeli

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

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

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

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- 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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturan a ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu *varlığın* maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir *varlığı* oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır.

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ocak 2021'de yayımladığı ekonomik görünümüne göre; bazı ülkelerin 2019, 2020 ve 2021 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri								
		Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)								
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya	
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,4	1,3	4,2	6,0	0,3	
	2020	-3,5	-7,2	-3,4	-4,5	-3,6	-8,0	2,3	-5,1	
	2021	5,5	4,2	5,1	3,6	3,0	11,5	8,1	3,1	
OECD	2019	2,6	1,3	2,2	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7	
	2020	-4,2	-7,5	-3,7	-6,0	-4,3	-9,9	1,8	-5,3	
	2021	4,2	3,6	3,2	2,6	2,8	7,9	8,0	2,3	
Dünya Bankası	2019	2,3	1,3	2,2	1,4	1,3	4,2	6,1	0,3	
	2020	-4,3	-7,4	-3,6	-4,5	-4	-9,6	2	-5,3	
	2021	4	3,6	3,5	3	2,6	5,4	7,9	2,5	

Kaynak:
IMF 2021 Ocak ayı Görünüm Raporu
OECD 2020 Aralık ayı Görünüm Raporu
Dünya Bankası 2021 Ocak ayı Görünüm Raporu

2020 ve 2021 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



T.C. TİCARET
BAKANLIĞI

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

	2020	2021
Dünya Mal Ticaret Hacmi	-9,2	7,2
<i>İhracat Artışı</i>		
Kuzey Amerika	-14,7	10,7
Orta ve Güney Amerika	-7,7	5,4
Avrupa	-11,7	8,2
Asya	-4,5	5,7
<i>İthalat Artışı</i>		
Kuzey Amerika	-8,7	6,7
Orta ve Güney Amerika	-13,5	6,5
Avrupa	-10,3	8,7
Asya	-4,4	6,2

Kaynak: IMF (Ocak 2021), DTÖ (Ekim 2020)

IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Reel Değişim (%)	2020	2021
Küresel Ticaret Hacmi	-9,6	8,1
İhracat Hacmi		
-Gelişmiş Ülkeler	-10,1	7,5
-Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	-8,9	9,2

28/68

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ocak 2021'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2019 yılında %0,9'luk büyüme performansı sergilemiştir.



2019 yılı itibarıyla cari GSYH sıralamasına göre Türkiye Dünya'nın 19., Avrupa'nın 7. büyük ekonomisidir.



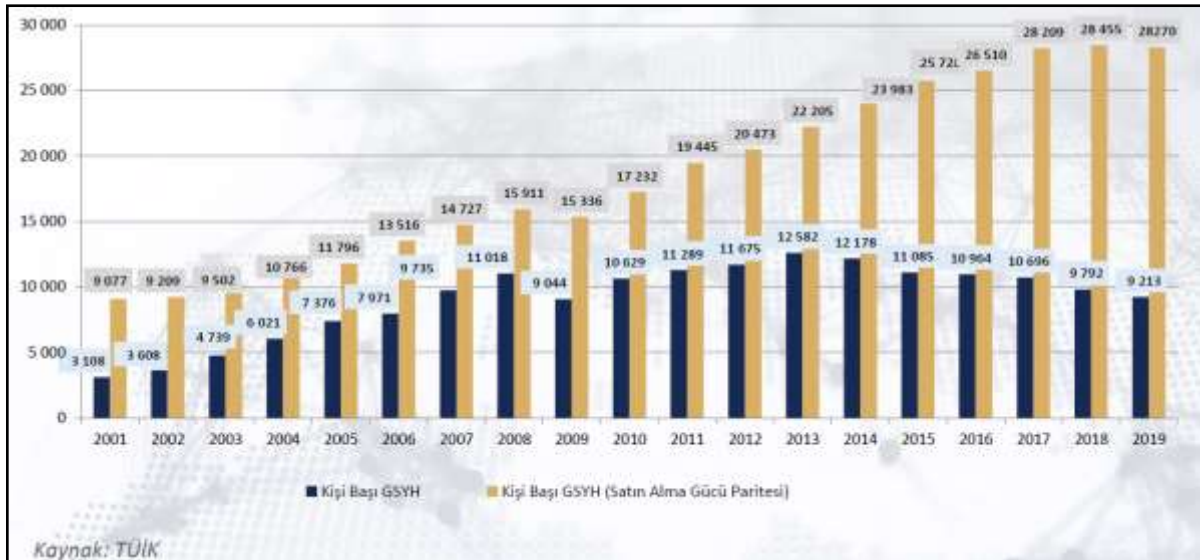
Türkiye ekonomisi 2020 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %6,7 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



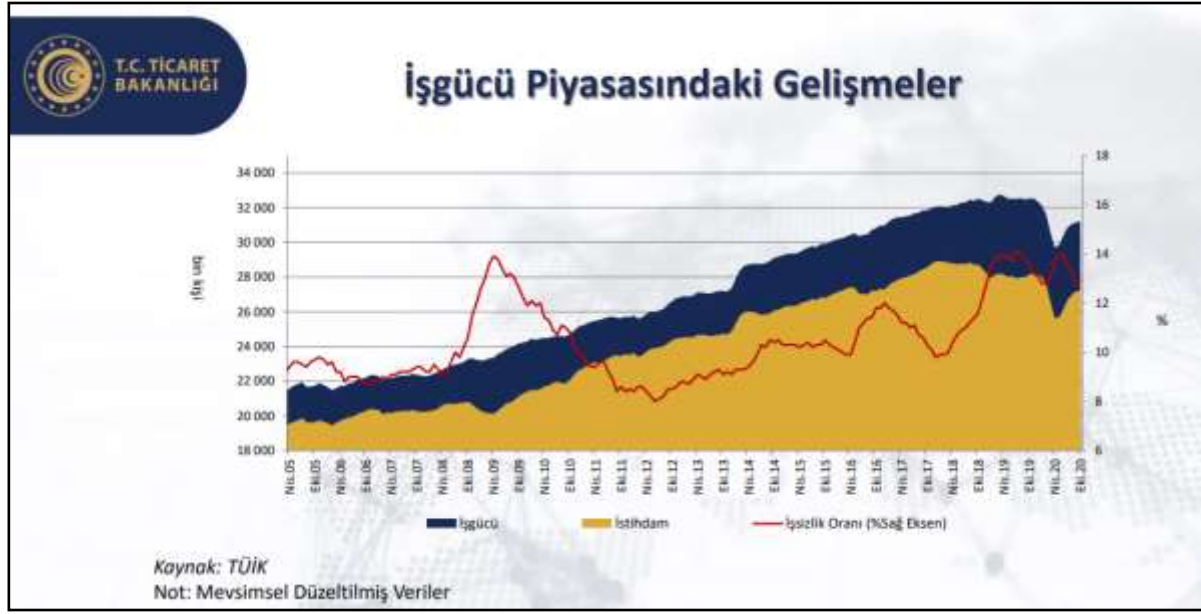
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2019 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,5 kat artarak 3.608 dolardan 9.213 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2019'da kişi başı GSYH, 28.270 dolar olmuştur.

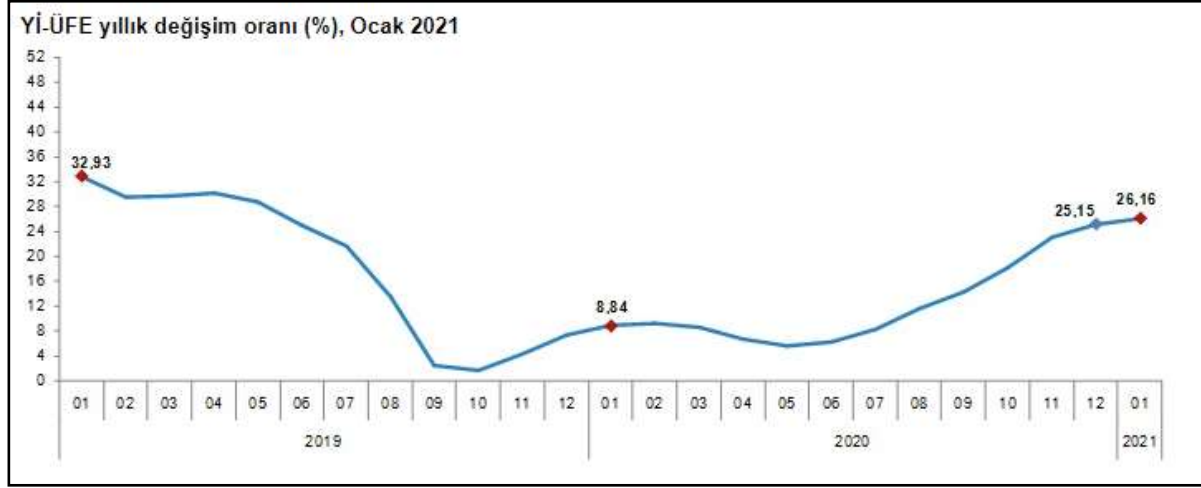


2020 Ekim döneminde işsizlik oranı % 12,7 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %12,9 düzeyinde gerçekleşmiştir.

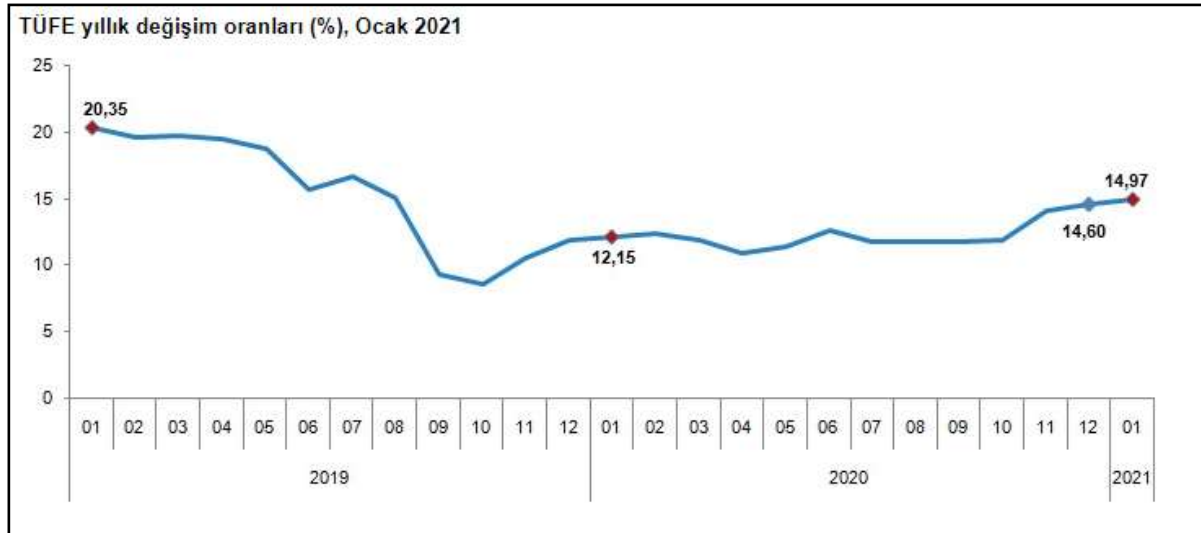
Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %6,7 (Kasım), AB (27)’de %7,5 (Kasım), Avro Bölgesi’nde %8,3 (Aralık), Almanya’da %4,6 (Aralık), Fransa’da %9,0 (Eylül) ve İtalya’da %9 (Aralık) düzeyinde bulunmaktadır.



Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %2,66, bir önceki yılın Aralık ayına göre %2,66 bir önceki yılın aynı ayına göre %26,16 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,64 artış göstermiştir.

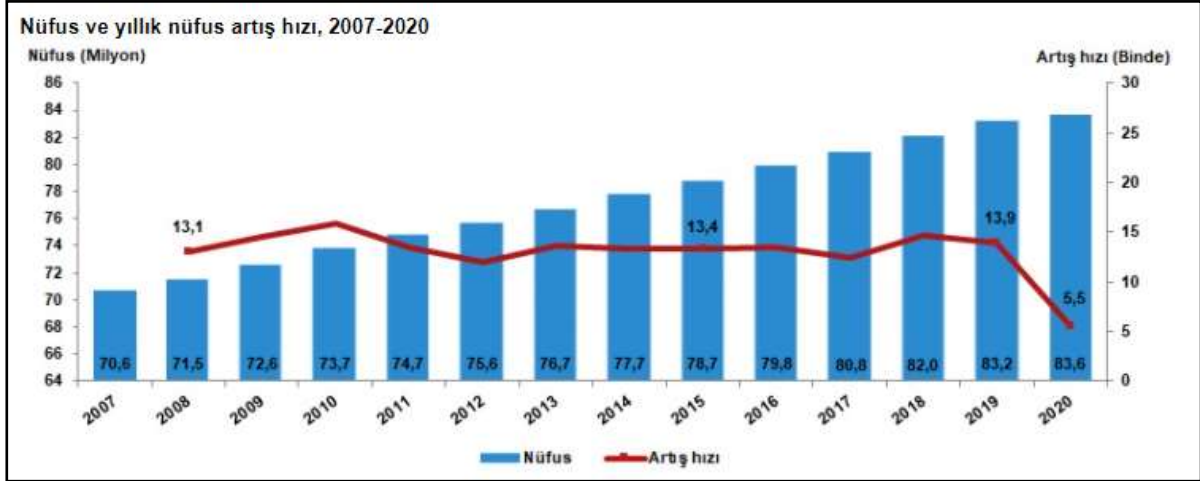


TÜFE’de (2003=100) 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %1,68, bir önceki yılın Aralık ayına göre %1,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,53 artış gerçekleşmiştir.



4.3 Demografik Veriler

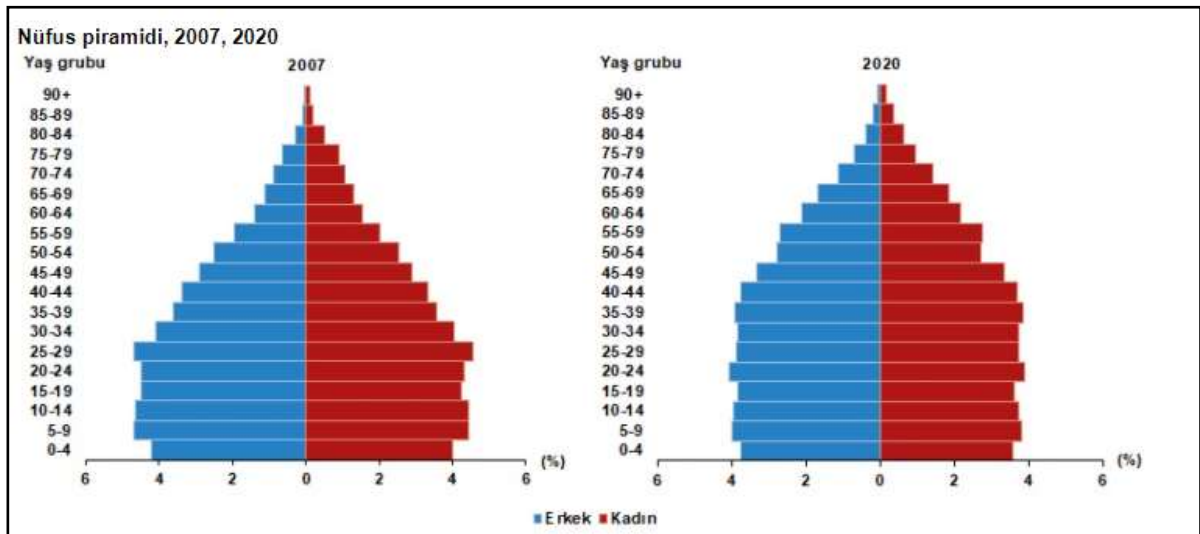
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2020 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 83.614.362 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (41.915.985), %49,9'unu ise kadınlar (41.698.377) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

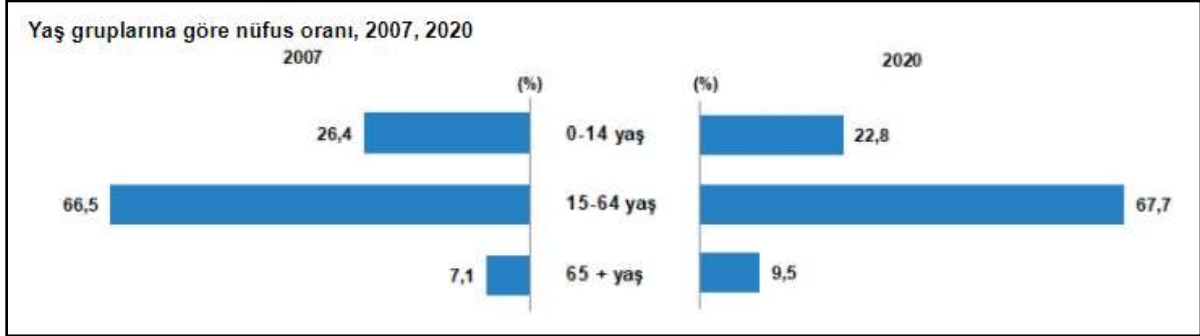
Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düşmüştür. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip ettiği görülmüştür.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	81 910	42 002	39 908	0,10	0,10	0,10
Tunceli	83 443	44 815	38 628	0,10	0,11	0,09
Ardahan	96 161	49 811	46 350	0,12	0,12	0,11
Gümüşhane	141 702	71 943	69 759	0,17	0,17	0,17
Kilis	142 792	72 652	70 140	0,17	0,17	0,17

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü

4.4.1 Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, "siyah kuğu" olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise "büyüme" rakamları karşımıza çıkmaktadır. Süreci ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük İnşaat ve

Gayrimenkul Sektörüne Bakış bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir.

Özellikle 2020 yılı ikinci çeyreği sonu itibarıyla yeni inşaat faaliyetlerinde bir toparlanma olduğunu da söylemek mümkündür. Açıklanacak 2020 yılı üçüncü çeyrek büyüme rakamlarında sektörün toparlanma eğilimi daha net görülebilecektir. Ancak gerek yukarıda ifade ettiğimiz pandemi sürecinin küresel olarak alevlenmesi gerekse mevsimsel etkiler 2020 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sektörde toparlanma eğiliminde yavaşlama getirebilir.

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

Ankara ili: 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. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir.



Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve 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. 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.

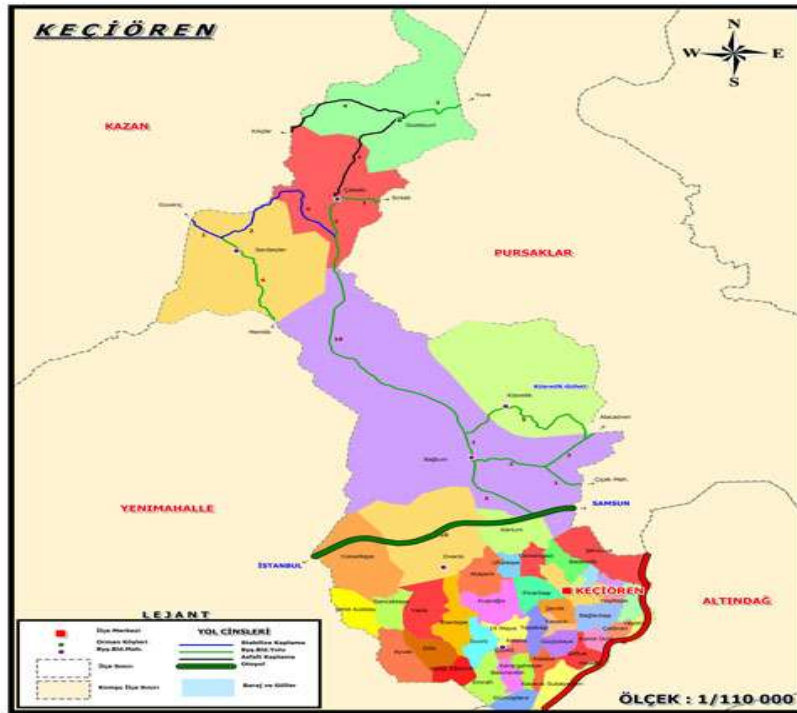
İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey

kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur.

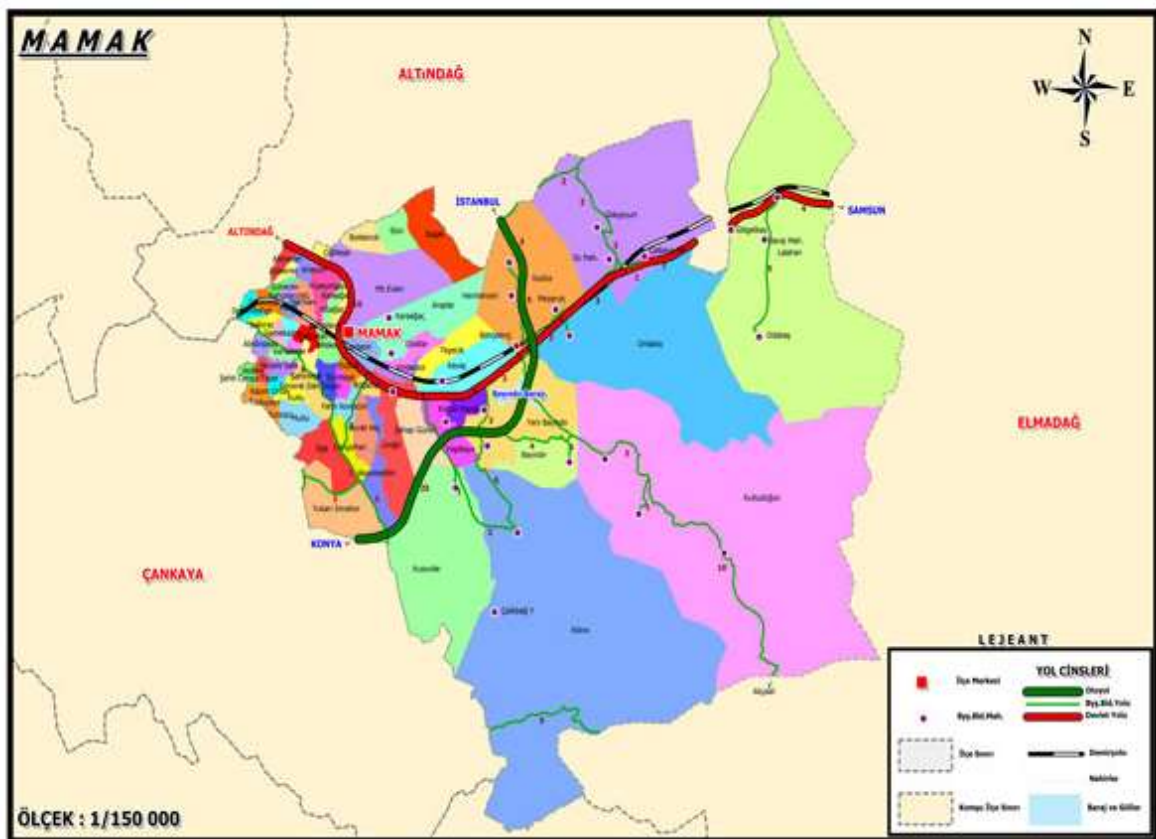
Gölbaşı İlçesi: Ankara il merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve iç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, Batısında Yenimahalle, Güneyinde Haymana ve Kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri tabanına göre Gölbaşı ilçesinin nüfusu toplam 140.649 kişidir.



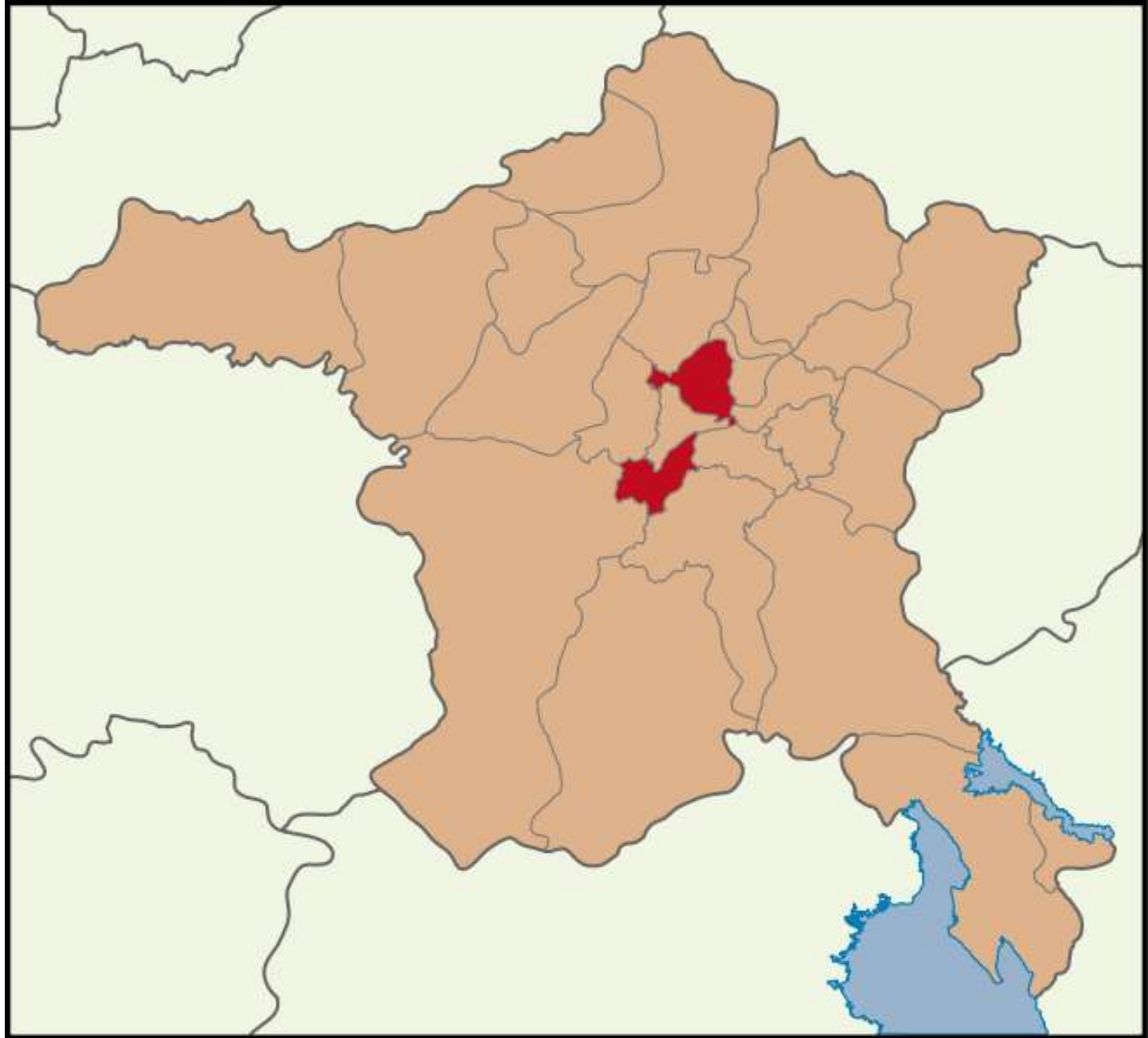
Keçiören İlçesi: Keçiören Ankara'nın kuzeyinde merkeze 13 km. uzaklıkta, yükseklik olarak 1075 rakıma sahip etrafı dağ ve tepelerle çevrili, yeşili bol güzel bir bölgedir. Keçiören'de yer alan 51 mahallenin %90'ından fazlası çevre yolunun güneyinde yer alırken %10'a yakın bir kısmı ise Bağlum bölgesinde bulunmaktadır. Bağlum; Karakaya, Karşıyaka, Hisar ve Kafkas, Çalseki, Köşrelilik, Güzelyurt ve Sarıbeyler olmak üzere sekiz mahalleden oluşurken 19 Mayıs, 23 Nisan, Adnan Menderes, Aktepe, Aşağı Eğlence, Atapark, Ayvalı, Bademlik, Bağlarbaşı, Basınevleri, Çaldıran, Çiçekli, Emrah, Esertepe, Etlik, Güçlükaya, Gümüşdere, Güzelyurt, Hasköy, İncirli, Kavacık, Subayevleri, Kalaba, Kamilocak, Kanuni, Karargahtepe, Köşk, Kuşcağız, Osmangazi, Ovacık, Pınarbaşı, Sancaktepe, Şehit Kubilay, Şenlik, Şenyuva, Şevkat, Tepebaşı, Ufuktepe, Uyanış, Yakacık, Yayla, Yeşilöz, Yeşiltepe, Yükseltepe, mahalleleri çevre yolunun güneyinde kalmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri tabanına göre Keçiören ilçesinin nüfusu toplam 938.568 kişidir.



Mamak İlçesi: Ankara il merkezine 3,5 km. uzaklıkta bulunan Mamak, Çankaya ilçesine bağlı Kayaş, Araplar, Karaağaç, Cireğil ve İmrahor köylerinden oluşan kırsal bir yerleşim alanı idi. Bu köyler zamanla gelişerek birer mahalle haline geldiler. Ankara'nın doğu yönünde giriş kapısı olan Mamak ve civar köyleri, 1930'lu yıllardan 1983 yılına kadar Ankara ili Çankaya ilçesine bağlı bir semt olarak kaldı. 19.11.1983 tarih ve 2963 sayılı Kanunla Çankaya ilçesinden ayrılarak merkez ilçe haline gelmiştir. İlçeye bağlı 3 belediye mevcuttur ve ilçenin 68 adet mahallesi vardır. Son yıllarda hazırlanan nazım planına göre kentsel dönüşüm projesi içine alınan ilçe, şehrin doğu kısmında yer alır. Doğu ve güney yönünde Elmadağ ilçesi, batı yönünde Çankaya ilçesi ve Kuzey yönünde ise Altındağ ilçesi ile çevrilmiştir. İlçe adını " askeri ve sivil yerleşme alanı" anlamına gelen "mamak" kelimesinden almıştır. Ancak ilçenin adının ilçede yaşamış olan Ahi Mamak'tan geldiği de söylenmektedir. Nüfus yoğunluğu ile Ankara'nın 4. büyük ilçesidir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri tabanına göre Mamak ilçesinin nüfusu toplam 669.465 kişidir.



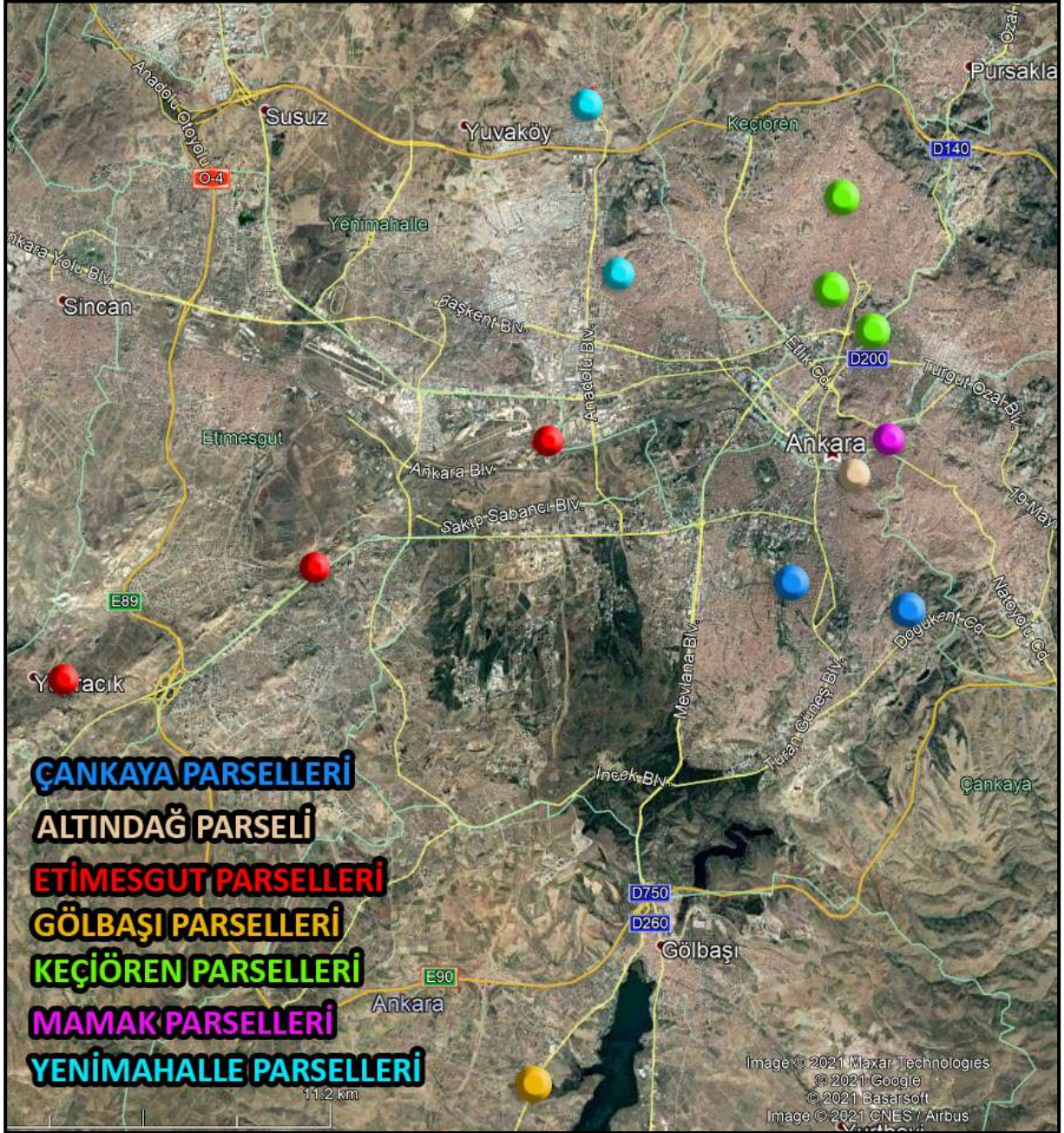
Yenimahalle İlçesi: Günümüzde Ankara ili ile kaynaşmış olan Yenimahalle ilçesinin tarihi 1925 yılına uzanmaktadır. Atatürk Ankara ilini başkent olarak seçtikten sonra Yenimahalle'deki çorak toprakları ıslah etmek amacıyla 5 Mayıs 1925 tarihinde Atatürk Orman Çiftliği'nin temelini atmıştır. 1946-1949 yılları arasında Ankara Belediye Başkanı olan Ragıp Tüzün de, bu çiftlik karşısındaki boş yamaçları satın alarak dar gelirli memurlara konut yapmaları için dağıtmış ve böylece Yenimahalle ilçesinin planlı bir biçimde kurulmasının yolunu açmıştır. 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi haline gelen bölge, 1984 yılında yapılan mahalli idareler seçimleri öncesinde bağımsız belediye haline gelmiştir. İlçe doğu yönünde Mira dağı, batı yönünde Ayaş dağları, kuzey yönünde Ova Çayı'nın vadilerle ayırdığı Kızılcahamam dağlarının tepeleri ve güney yönünde ise Polatlı-Haymana Ovası'nı kapsayan geniş bir alana sahiptir, ilçe içinde yer alan en büyük akarsu Ankara Çayı'dır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri tabanına göre Yenimahalle ilçesinin nüfusu toplam 695.395 kişidir.



5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Ankara İli, Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Yenimahalle ilçelerinde kayıtlı olan toplam 136.371,39 m² yüzölçüme sahip 42 adet parseldir.

İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Yüzölçüm, m ²	Nitelik
Çankaya	Ayrancı	2811/30	89,00	Arsa
Çankaya	Kırkkonaklar	26359/4	179,00	Arsa
Etimesgut	Bahçekapı	16580/2	112.163,37	Kargir Bina, Kargir Konst. Bina
Etimesgut	Erler	49214/6	1.593,00	Arsa
Etimesgut	Yapracikköyü	48615/2	2.371,02	Arsa
Altındağ	Erzurum	1557/2	279,00	Arsa
Gölbaşı	Hacılar	/1383	401,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1385	401,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1387	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1389	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1390	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1391	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1392	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1393	190,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1394	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1397	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1399	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1402	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1404	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1405	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1406	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1407	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1408	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1412	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1413	300,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1419	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1421	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1422	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1423	158,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1428	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1429	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1432	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1437	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1438	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1439	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1447	340,00	Tarla
Keçiören	Karargahtepe	5559/2	918,00	Hali Arazi
Keçiören	Kavacık Subayevleri	6768/8	413,00	Tarla
Keçiören	Pınarbaşı	4086/6	110,00	Arsa
Mamak	Gülveren	9020/1	1.440,00	İçinde Evi Olan Sebze Bahçesi
Yenimahalle	Yakacık-İmar	44326/3	5.278,00	Arsa
Yenimahalle	Yeşilevler	60615/1	100,00	Arsa



Çankaya İlçesi

Değerleme konusu taşınmaz; Çankaya İlçesi, Ayrancı Mahallesi, 2811 ada, 30 parsel ve Kırkkonaklar Mahallesi, 26359 ada 4 parsel numaralı taşınmazlardır. Taşınmazın bulunduğu alan, konut ve yatırım amaçlı, orta ve üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; bölgenin her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır. Bölge, genellikle konut ve konut altı ticaret alanı olmakla beraber, ticari faaliyetler, Şemsettin Günaltay Caddesi, Hoşdere Caddesi üzerinde ve binaların zemin katlarındaki dükkanlardan, ayrıca Dikmen Caddesi üzerindeki ticaret merkezlerinden sağlanmaktadır. Bölge konut ve işyeri fonksiyonlu olarak gelişmiş olup; bölgede daha çok betonarme sistemle inşa edilmiş, zemin+3-4 katlı yapılar gözlemlenmekte ve bölgenin şehir merkezinde yer alması, sosyal donatılara yakın mesafede bulunması nedenleriyle bölgeye olan talebin yüksek düzeyde olduğu gözlemlenmektedir.



Etimesgut İlçesi

Değerleme konusu taşınmazlar; Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi 49214 ada 6 parsel, Yaprıcakköyü Mahallesi, 48615 ada 2 parsel, Bahçekapı Mahallesi, 16580 ada, 2 parsel numaralı taşınmazlardır. Taşınmazın bulunduğu alan, geçmişten bu yana konut ve yatırım amaçlı, orta gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır. Bölge, genellikle konut ve konut altı ticaret alanı olmakla beraber, ticari faaliyetler, Bağlıca, Anadolu Bulvarı, üzerinde ve binaların zemin katlarındaki dükkanlardan, ayrıca Ankara-Eskişehir Karayolu üzerindeki ticaret merkezlerinden sağlanmaktadır. Bölge konut ve işyeri fonksiyonlu olarak gelişmiş olup; zemin+3-4 katlı apartman tarzı yapılar ve sanayi alanları içinde yer alan 1-2 katlı atölye ve fabrika tarzı yapılar gözlemlenmektedir.



Gölbaşı İlçesi

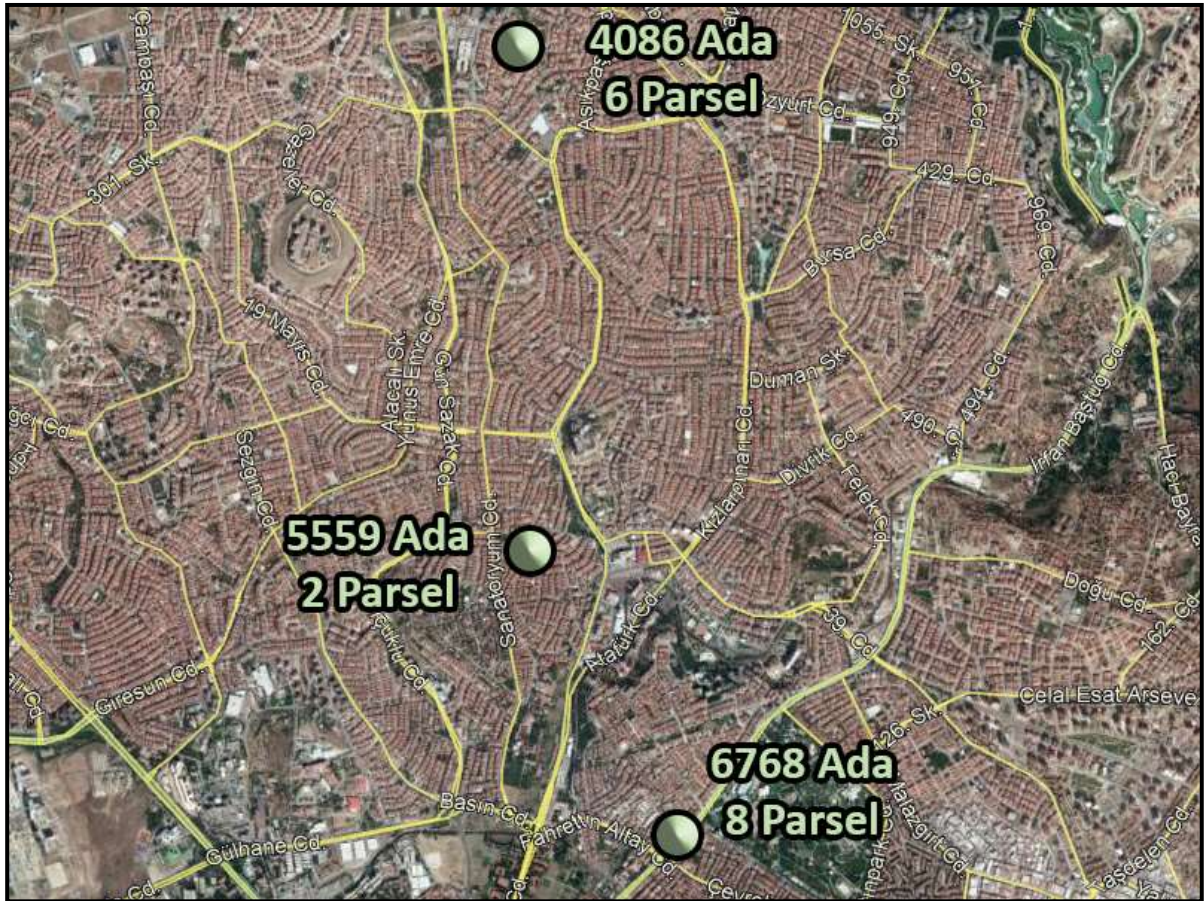
Değerleme konusu taşınmazlar; Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 1383, 1385, 1387, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1397, 1399, 1402, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1412, 1413, 1419, 1421, 1422, 1423, 1428, 1429, 1432, 1437, 1438, 1439, 1447 parsel numaralı taşınmazlardır.

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge, tarım ve hayvancılık fonksiyonlu gelişmiş olup; boş tarla ve arazilerin, tarımsal üretim yapılan tarlaların ve kısmen 1-2 katlı köy evlerinin bulunduğu bölgedir. Bölgenin su, elektrik altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede boş tarla ve araziler ağırlıkta olup; genelde yığma sistemle inşa edilmiş 1-2 katlı mesken olarak kullanılan yapıların ve tek katlı olarak yine yığma sistemle inşa edilmiş hayvan barınağı olarak kullanılan yapıların olduğu gözlemlenmiştir.



Keçiören İlçesi

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Keçiören İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 4086 ada 6 parsel, Karargahtepe Mahallesi 5559 ada 2 parsel, Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 ada 8 parsel numaralı taşınmazlardır. Bölge geçmişten bu yana konut ve yatırım amaçlı, orta gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır. Bölge, genellikle konut ve konut altı ticaret alanı olmakla beraber, ticari faaliyetler, Sanatoryum, İrfan Baştuğ, Fatih Caddeleri, üzerinde ve bölgede bulunan binaların zemin katlarındaki dükkanlardan ayrıca Turgut Özal Bulvarı üzerindeki ticaret merkezlerinden sağlanmaktadır. Bölge konut ve işyeri fonksiyonlu olarak gelişmiş olup; zemin+3-4 katlı yapılar göze çarparsa da yüksek katlı site tarzı yapılarında bulunduğu ve modernleşmesiyle son dönemlerde, bölgeye olan talebin arttığı gözlemlenmektedir.



Mamak İlçesi

Değerleme konusu taşınmaz; Mamak İlçesi, Gülveren Mahallesi, 9020 ada, 1 parsel numaralı taşınmazdır. Bölge geçmişten bu yana konut ve yatırım amaçlı, orta ve üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Taşınmazın bulunduğu alan, konut ve yatırım amaçlı, orta ve alt gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır. Bölge, genellikle konut ve konut altı ticaret alanı olmakla beraber, ticari faaliyetler, Plevne Caddesi üzerinde ve bölgede bulunan binaların zemin katlarındaki dükkanlardan ayrıca Arif Yıldız Caddesi üzerindeki ticaret merkezlerinden sağlanmaktadır. Bölge konut ve işyeri fonksiyonlu olarak gelişmiş olup; bölgede daha çok zemin+3-4 katlı yapılar göze çarparsa da yüksek katlı site tarzı yapılarında bulunduğu ve bölgenin modernleşmesiyle son dönemlerde, bölgeye olan talebin arttığı gözlemlenmektedir.



43

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 19.03.2021 ve 24.03.2021 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (Webtapu) üzerinden alınmıştır. Gayrimenkullere ilişkin takyidat bilgileri aşağıdaki gibi olup, tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

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

Beyanlar Hanesinde:

- 23.09.2013 tarih ve 48630 yevmiye no ile “Ego Genel Müdürlüğü Hukuk Müşavirliğinin 17.09.2013 tarih, 43482 sayılı resmi yazı. Ankara Tapu ve Kadastro 1. Bölge Müdürlüğüne 18.09.2013 tarih 106.01/2221 sayılı resmi yazı yazıları ile kısıtlıdır.”

Keçiören İlçesi, Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 ada 8 Parsel Üzerinde:

- Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

Altındağ İlçesi, Erzurum Mahallesi 1557 Ada 2 Parsel Üzerinde:

- Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 49214 Ada 6 Parsel Numaralı Gayrimenkul Üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- Bila tarih ve no ile reglaj istasyonu olarak ayrılmıştır.
- 02.08.2018 tarih ve 31360 yevmiye no ile “Parselasyon Planı iptal edilmiştir. Tarih: 01/08/2018, Sayı: 2281416” beyanı bulunmaktadır.
- 03.06.2015 tarih ile Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır.

Haklar ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- 24.08.2006 tarih ve 18038 yevmiye no ile “193 m²’lik kısmında BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. lehine irtifak hakkı mevcuttur.

Etimesgut İlçesi, Bahçekapı Mahallesi, 16580 Ada, 2 Parsel Numaralı Gayrimenkul Üzerinde;**Beyanlar Hanesinde:**

- 13.06.1988 tarih ve 2907 yevmiye no ile Y.Mah.2. Sulh Hukuk Mahkemesi Yazı İşleri Müd. Nün 10.06.1988 gün ve 986/9 satış sayılı yazıları ile izale-i şüyu şerhi, beyanı mevcuttur.
- 23.05.1989 tarih, 1455 yevmiye no ile Askeri Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır, beyanı mevcuttur.

Başkent Doğal Gaz A.Ş. ve Ankara Büyük Şehir Belediyesi hisseleri Beyanlar Hanesinde:

- 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, beyanı mevcuttur.
- Diğer (Konusu: Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü adına 04.11.2020 tarih 55952 yevmiye no ile Diğer (Konusu: Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğünün muvafakatı olmadan herhangi bir işlem tesis edilmemesine yönelik Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğü'nün 22.10.2020 tarih ve 2960988 sayılı yazısı vardır.)

Ankara Büyük Şehir Belediyesi Hissesi Şerhler Hanesinde:

- 20.12.2016 tarih ve 63003 yevmiye no ile İcrai Haciz: Ankara Batı İcra Müdürlüğü nün 15.12.2016 tarih 2015/44781 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 48959.04 TL bedel ile Alacaklı:- lehine haciz işlenmiştir, şerhi mevcuttur.
- 08.02.2017 tarih ve 6607 yevmiye no ile İcrai Haciz: Ankara 28. İcra Müdürlüğü nün 07.02.2017 tarih 2015/15302 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 86261.59 TL bedel ile Alacaklı:- lehine haciz işlenmiştir, şerhi mevcuttur.
- 09.02.2017 tarih ve 6943 yevmiye no ile İcrai Haciz: İstanbul 22. İcra Müdürlüğü nün 06.02.2017 tarih 2016/34324 esas sayılı sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 206000.00 TL bedel ile Alacaklı:- lehine haciz işlenmiştir, şerhi mevcuttur.
- 06.03.2017 tarih ve 11436 yevmiye no ile İcrai Haciz: Ankara 10. İcra Dairesi nin 27.02.2017 tarih 2017/1529 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2285.02 TL bedel ile Alacaklı: Mustafa Tıngır lehine haciz işlenmiştir, şerhi mevcuttur.
- 28.03.2017 tarih ve 16249 yevmiye no ile İcrai Haciz: Ankara 25. İcra Müdürlüğü nün 27.03.2017 tarih 2016/10222 esas sayılı sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 242383.06 TL bedel ile Alacaklı: Besire Kılıç lehine haciz işlenmiştir, şerhi mevcuttur.
- 28.03.2017 tarih ve 16248 yevmiye no ile İcrai Haciz: Ankara 25. İcra Müdürlüğü nün 27.03.2017 tarih 2014/452 esas sayılı sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 96518.56 TL bedel ile Alacaklı: Burhanettin Şener lehine haciz işlenmiştir, şerhi mevcuttur.

- 28.03.2017 tarih ve 16246 yevmiye no ile İcrai Haciz: Ankara 25. İcra Müdürlüğü'nün 27.03.2017 tarih 2016/8831 esas sayılı sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 371436.59 TL bedel ile Alacaklı: Emel Sacit Pekinton ve arkadaşları lehine haciz işlenmiştir, şerhi mevcuttur.
- 28.03.2017 tarih ve 16250 yevmiye no ile İcrai Haciz: Ankara 25. İcra Müdürlüğü'nün 27.03.2017 tarih 2016/8830 esas sayılı sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 222865.55 TL bedel ile Alacaklı: Orhan Genel lehine haciz işlenmiştir, şerhi mevcuttur.
- 28.03.2017 tarih ve 16235 yevmiye no ile İcrai Haciz: Ankara 25. İcra Müdürlüğü'nün 27.03.2017 tarih 2014/454 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 242.030.87 TL bedel ile Alacaklı: Fatma Özüdoğru lehine haciz işlenmiştir, şerhi mevcuttur.
- 28.03.2017 tarih ve 16243 yevmiye no ile İcrai Haciz: Ankara 28. İcra Müdürlüğü'nün 27.03.2017 tarih 2016/8139 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 71.356.54 TL bedel ile Alacaklı: Doğan Delibaş lehine haciz işlenmiştir, şerhi mevcuttur.
- 28.03.2017 tarih ve 16244 yevmiye no ile İcrai Haciz: Ankara 25. İcra Müdürlüğü'nün 27.03.2017 tarih 2014/453 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 133.837.09 TL bedel ile Alacaklı: Ali İhsan Bağcı lehine haciz işlenmiştir, şerhi mevcuttur.
- 30.03.2017 tarih ve 16563 yevmiye no ile İcrai Haciz: Ankara 27. İcra Müdürlüğü'nün 26.03.2017 tarih 2016/4417 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 7333.08 TL bedel ile Alacaklı: İskender Demir lehine haciz işlenmiştir, şerhi mevcuttur.
- 07.04.2017 tarih ve 18367 yevmiye no ile İcrai Haciz: Ankara 29. İcra Müdürlüğü'nün 05.04.2017 tarih 2016/1207 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3827.65 TL bedel ile Alacaklı: Mehmet Tombak lehine haciz işlenmiştir, şerhi mevcuttur.
- 11.05.2017 tarih ve 24717 yevmiye no ile İcrai Haciz: Ankara 3. İcra Müdürlüğü'nün 10.05.2017 tarih 2013/8841 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3430875.38 TL bedel ile Alacaklı: Ferhande Ferhunde Ensari, Fatma Olcay Önem lehine haciz işlenmiştir, şerhi mevcuttur.

Gölbaşı İlçesinde yer alan tüm Gayrimenkuller Üzerinde Müstereken;**Beyanlar Hanesinde:**

- 28.12.2020 tarih 39168 yevmiye no ile “3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.

Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 1383, 1385, 1387, 1389, 1390, 1391, 1393, 1394, 1397, 1399, 1402, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1412, 1419, 1421, 1422, 1428, 1429, 1432, 1437, 1438, 1439, 1447 Parsel Numaralı Gayrimenkuller Üzerinde Müstereken;**Beyanlar Hanesinde:**

- 18.10.2012 tarih ve 14242 yevmiye no ile bu taşınmaz, devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz, beyanı mevcuttur.

Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 1385, 1405 Parsel Numaralı Gayrimenkuller Üzerinde Müstereken;**Şerhler Hanesinde:**

- 05.01.2004 tarih ve 21 yevmiye no ile Ankara Gölbaşı Asliye Hukuk Mahkemesinin 05.12.2003 tarih 2003/1427-1570 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 sayılı kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh, mevcuttur.

Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 1389, 1392, 1393, 1394, 1397, 1399, 1408, 1419, 1429, 1439 Parsel Numaralı Gayrimenkuller Üzerinde Müstereken;**Beyanlar Hanesinde:**

- 09.12.2002 tarih ile Botaş Tarafından 2942 Sayılı Yasanın 7. Mad. Gereğince, beyanı mevcuttur.

Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 1423 Parsel Numaralı Gayrimenkul Üzerinde;**Haklar ve Mükellefiyetler Hanesinde:**

- 14.02.2019 tarih ve 3283 yevmiye no ile “Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, 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)

Yenimahalle İlçesi, Yakacık-İmar Mahallesi, 44326 Ada, 3 Parsel Numaralı Gayrimenkul Üzerinde;**Beyanlar Hanesinde:**

- 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, beyanı mevcuttur.

Yenimahalle İlçesi, Yeşil Evler Mahallesi, 60615 Ada, 1 Parsel Numaralı Gayrimenkul Üzerinde;**Beyanlar Hanesinde:**

- 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, beyanı mevcuttur.

Çankaya İlçesi, Ayrancı Mahallesi, 2811 Ada, 30 Parsel**Beyanlar Hanesinde:**

- 23.09.1994 tarih ve 1488 yevmiye no ile Ankara Belediyesinin 23.05.1994 Tarih, 27/19428 Sayılı yazıları ile genel müdürlüğün oluru alınmadan herhangi bir kurum adına tescil işlemi yapılamaz, beyanı mevcuttur.

Şerhler Hanesinde:

- 18.07.1975 tarih ve 7433 yevmiye no ile Haciz: 18.07.1975 Y. 7433 Ank. 1. İcra Me. 975/5563 sayılı yazıları 97,403 TL, şerhi mevcuttur.

Çankaya İlçesi, Kırkkonaklar Mahallesi, 26359 Ada, 4 Parsel üzerinde**Beyanlar Hanesinde:**

- 04.01.2021 tarih 238 yevmiye no ile Diğer (Konusu: Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının 42206 sayılı yazısı sisteme taralıdır.)
- 07-03-2019 tarih 17934 yevmiye no ile Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Tescile yönelik konuyu tanımlayınız.
- 14-04-2016 tarih 28710 yevmiye no ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.
- 05-01-1996 tarih 115 yevmiye no ile 81035/1 NOLU plan gereğince 370 m² yola gitmektedir.

Çankaya Belediyesi hissesi üzerinde**Beyanlar Hanesinde:**

- Diğer (Konusu: bizzat gelmeden işlem yapılamaz) Tarih: 11/07/2008 Sayı: 11072008

Şerhler Hanesinde:

- 13-04-2016 tarih 27994 yevmiye no ile Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.

➤ Takyidatlara İlişkin Açıklamalar

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

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

İzale-İ Şuyu: Paylı ve elbirliği mülkiyeti şeklinde tescilli taşınmazlarda ortaklığın giderilmesi için açılan davayı gösterir şerhtir. Bu tür davalar sulh hukuk mahkemesinde açılmaktadır. Bir taşınmaz üzerinde, hisseli mülkiyeti olan iki ya da daha çok kişinin, söz konusu taşınmazı aralarında bölüştürmeleri ve bölüşmede anlaşma olmazsa, taşınmazın bir bütün olarak satılarak ele geçen paranın sahipler arasında bölüştürülmesi izale-i şuyu olarak tanımlanmaktadır.

Ortaklığın giderilmesi davasını söz konusu gayrimenkulde malik olan hissedar/hissedarlar, davacıların dışında kalan paydaşlar aleyhine açar ve bütün hissedarların davacı olarak gösterilmesi gerekir. Ayrıca ortaklığın giderilmesi taşınmazın tamamı için söz konusu olur.

- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu 18.12.1981 tarihi ile kabul edilmiş, 22.12.1981 tarih ve 17552 sayı ile resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğü girmiştir.
- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği 17.01.1983 tarih ve 83/5949 no ile Bakanlar Kurulu Kararı ile kabul edilmiş, 30.04.1983 tarih ve 18033 no ile resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğü girmiştir.

ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU

BEŞİNCİ BÖLÜM

Güvenlik Bölgeleri

Madde 19 – Güvenlik Bölgeleri; özel güvenlik bölgeleri ve askeri güvenlik bölgeleri olmak üzere ikiye ayrılır.

Özel ve askeri güvenlik bölgeleri:

Madde 20 – a) Kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değeri haiz her türlü yer ve tesislerin çevresinde bu Kanun hükümlerine göre özel güvenlik bölgeleri kurulabilir.

b) Birinci derece kara ve deniz askeri yasak bölgesi olarak ilan edilmeyen Silahlı Kuvvetlere ait kışla, kıta, karargah, kurum, ordugah ve tesisler ile sualtı ve suüstü tesislerinin, her türlü patlayıcı, yanıcı, akaryakıt ve gizlilik dereceli maddelerin konmasına tahsis edilmiş sabit ve

seyyar depo ve cephaneliklerle, bu gibi maddeleri dolduran, boşaltan tesisler ve atış poligonlarının çevresinde; bu yerlerin dış sınırlarından itibaren en fazla dörtyüz metreye kadar geçen noktaların birleştirilmesi ile tespit edilecek askeri güvenlik bölgeleri Genelkurmay Başkanlığınca tesis edilebilir. Bu bölgelerin çevresinin işaretlenmesine ilişkin esaslar yönetmelikte gösterilir.

Güvenlik bölgelerinde uygulanacak esaslar:

Madde 21 – Güvenlik bölgelerinde aşağıdaki esaslar uygulanır:

- a) Bölge içindeki gerçek ve tüzel kişilere ait mallar kamulaştırılabilir.*
- b) (Değişik: 15/6/1987 - 3384/1 md.) Güvenlik bölgelerinin dış sınırlarından itibaren en çok ikiyüz metreye kadar olan saha dahilinde yangın ve patlama tehlikesi gösteren her türlü maddenin imali, depolanması ve satış yerlerinin açılması yasaklanabilir. Bu yasakla ilgili sınır, özel güvenlik bölgelerinde mahalli mülki amirler; askeri güvenlik bölgelerinde ise askeri tesisin teknik özellikleri ve hassasiyeti dikkate alınarak garnizon komutanı ve mahalli mülki amirler tarafından birlikte tespit edilir.*
- c) (Ek: 9/10/1996 - 4188/1 md.) Kamulaştırma yapılan güvenlik bölgelerine ve güvenlik bölgesi tesis edilen deniz sahasına, buradaki tesislerde görevli olanlarla, askeri güvenlik bölgelerinde yetkili komutanlığın, kamu ve özel kuruluşlara ait tesislerde ise, bu konuda yetkili makamın izin verdiği kişilerden başkası giremez ve oturamaz.*
- d) Bu bölgelerin güvenliğinin sağlanması, bölgeye giriş ve kamulaştırılmayan taşınmaz mallardan yararlanma esasları yönetmelikte gösterilir. 22/7/1981 tarih ve 2495 sayılı Bazı Kurum ve Kuruluşların Korunması ve Güvenliklerinin Sağlanması Hakkında Kanun hükümleri saklıdır. ⁽¹⁾*
- e) (Ek: 26/2/2008-5740/1 md.) Askeri güvenlik bölgesi olarak tespit edilen, Türk Silâhlı Kuvvetlerine ait kışla, kıta, karargah, kurum, ordugah gibi tesislerin, fotoğraf ve filminin çekilmesi, harita, resim ve krokisinin yapılması, not alınması veya harita uygulaması gibi faaliyetlerde bulunulması, bölgenin savunma ve güvenlik tedbirlerini aksatacak, bozacak ve açıklayacak cihazlar kullanılması, bu amaçla görevlendirilmiş olanlar ile ilgili birlik komutanlığı tarafından izin verilmiş olanlar dışındakilere yasaktır.*
- f) (Ek: 15/8/2017-KHK-694/46 md.) Güvenlik bölgelerinin dış sınırlarından itibaren ikiyüz metreye kadar olan bölgelerde hangi tür zirai ürünün yetiştirileceğine mahalli mülki amirler tarafından karar verilebilir.*

Yönetmeliğe Göre Askeri Ve Özel Güvenlik Bölgelerinde Uygulanacak Esaslar:

Madde 22

- 1) Bölge içindeki gerçek ve tüzel kişilere ait mallar kamulaştırılabilir.*

2) Kamulaştırılmasına gerek duyulan mallardan askeri güvenlik belgelerinde olanlar Milli Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgelerinde olanlar ise bu konulardaki yasalar uyarınca kamulaştırılır.

3) **(Değişik:19/4/1989 - 89/14024 K.)** Güvenlik bölgelerinin dış sınırlarından itibaren en çok iki yüz metreye kadar olan saha dahilinde yangın ve patlama tehlikesi gösteren her türlü maddenin imali, depolanması ve satış yerlerinin açılması yasaklanabilir. Bu yasakla ilgili sınır, özel güvenlik bölgelerinde mahalli mülki amirler; askeri güvenlik bölgelerinde ise askeri tesisin teknik özellikleri ve hassasiyeti dikkate alınarak garnizon komutanı ve mahalli mülki amirler tarafından birlikte tespit edilir.

4) Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce inşa edilmiş olupta 3 üncü bentte belirtilen iki yüz metrelik mesafenin içinde kalan kamu veya özel kuruluş veya kişilere ait yangın ve patlama tehlikesi gösteren her türlü maddenin imalathane depo ve satış yerlerinin etrafında maliklerince yangın muhafaza duvarları yapılması zorunludur.

A - Bunun için; askeri güvenlik bölgelerinde bu bölgenin komutanı, özel güvenlik belgelerinde, çevresinde özel güvenlik bölgesi kurulan tesisin en üst yöneticisi, güvenlik bölgesinin bulunduğu ilçelerde kaymakam, illerde valiler, etrafında yangın muhafaza duvarı yapılmasını gerekli gördükleri yukarıda belirtilen imalathane, depo ve satış yerlerine bildirirler.

B - Kaymakam ve Valiler, bu imalathane, depo ve satış yerinin etrafında örülmesi gereken yangın muhafaza duvarının evsaf ve boyutlarını tespit ettirerek yapılması için bu yerlerin sahip veya sorumlu kişilerine gerekli tebligatta bulunarak yangın muhafaza duvarının yapımını sağlar.

5) **(Değişik: 12/2/1998-98/11770 K.)** Normal şartlarda kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşlara ait özel güvenlik bölgelerinin emniyetleri 22/7/1981 tarihli ve 2495 sayılı Kanun gereğince kendileri tarafından sağlanır. Bu kurum ve kuruluşların boyutlarını aşan olayların vukuundan haberdar olduğu veya bilgi verildiği takdirde, bölgede sorumlu Genel Güvenlik Güçleri (Jandarma, Polis) sabotajlara karşı önleme ve müdahale planları çerçevesinde beklemeksizin olaya müdahale eder ve özel güvenlik teşkillerini de gerekiyorsa emrine alır. Kurum ve kuruluşların yetkilileri, tesislere ait özel güvenlik planları ile krokilerinden birer suretini bölgeden sorumlu mülki idare amirine vermekle mükelleftir.

6) **(Değişik : 27/12/1991 - 91/2581 K.)** Kamulaştırma yapılan güvenlik bölgelerine, ve güvenlik bölgesi tesis edilen deniz sahasına, buradaki tesislerde görevli olanlarla, askeri güvenlik bölgelerinde yetkili komutanlığın, kamu ve özel kuruluşlara ait tesislerde ise, bu konuda yetkili makamın izin verdiği kişilerden başkası giremez ve oturamaz.

7) Güvenlik bölgelerindeki, su kaynaklarından, geçiş yollarından yararlanılmasında eski eserler ve doğal kaynakların işletilmesinde 5 inci maddenin 6 ve 7 nci bentleri hükümleri uygulanır.

8) **(Ek: 9/8/1991 - 91/2104 K.)** Petrol ve doğal gaz boru hatları ile içme suyu boru hatları ve arıtma tesislerinin; deniz geçişlerinde boru hatlarının ve arıtma tesislerinin her iki tarafında,

boru hatlarının ve arıtma tesislerinin denize girdiği ve çıktığı noktaların (kıyıların) her iki tarafında, petrol, doğal gaz ve içme suyu boru hatları ile arıtma tesislerinin deniz ve göl kıyılarında kurulan liman, iskeleler ile yeraltı ve yerüstü depoları dahil terminal tesislerinin dış sınırlarından itibaren en çok dört yüz metrelik saha içerisinde tesis edilen özel güvenlik bölgesinde gemilerin demirlemesi, dip ve trol balıkçılığı dahil tesislere zarar verebilecek her türlü balık avcılığı yapılması, deniz veya göl dibinde kazı ve araştırma yapılması, denizden veya kıyından kum alınması, yük boşaltılması, gemi trafiğine açık olan her türlü iskele ve benzeri sabit tesislerin yapılması ve işletilmesi gibi faaliyetlere yönelik yasaklamalar, ilgili bakanlık ve kuruluşlar ile bu tesislerin üst düzey yetkililerinin görüşleri, tesisin teknik özellikleri ve hassasiyeti dikkate alınarak, mahalli mülki amirler tarafından tesbit edilir.

9) (Ek: 28/4/2008-2008/13593 K.) Askerî güvenlik bölgesi olarak tespit edilen, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait kışla, kıta, karargâh, kurum, ordugâh gibi tesislerin, fotoğraf ve filminin çekilmesi, harita, resim ve krokisinin yapılması, not alınması veya harita uygulaması gibi faaliyetlerde bulunulması, bölgenin savunma ve güvenlik tedbirlerini aksatacak, bozacak ve açıklayacak cihazlar kullanılması, bu amaçla görevlendirilmiş olanlar ile ilgili birlik komutanlığı tarafından izin verilmiş olanlar dışındakilere yasaktır.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 08.11.1983 tarih ve 18215 sayı ile Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Kamulaştırma Kanunu 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 yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 -4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

3402 Sayılı Kadastro Kanunu, 09.07.1987 tarih ve 19512 sayı ile Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

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.

Ancak;

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

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

Birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

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

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

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

➤ Mülkiyet Bilgileri

İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Yüzölçümü, m ²	Malik	Pay	Payda	Hisse Alanı, m ²
Çankaya	Ayrancı	2811/30	89,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	89,00
Çankaya	Kırkkonaklar	26359/4	179,00	Çankaya Belediyesi	3434	4475	137,36
Çankaya	Kırkkonaklar	26359/4	179,00	Naci Şefa	143	8950	2,86
Çankaya	Kırkkonaklar	26359/4	179,00	Ali İhsan Şefa	143	8950	2,86
Çankaya	Kırkkonaklar	26359/4	179,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	898	4475	35,92
Etimesgut	Bahçekapı	16580/2	112.163,37	Atatürk Orman Çiftliği	119	5119	2.607,43
Etimesgut	Bahçekapı	16580/2	112.163,37	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	2100	56309	4.183,04
Etimesgut	Bahçekapı	16580/2	112.163,37	Ankara Büyükşehir Belediyesi	52900	56309	105.372,89
Etimesgut	Erler	49214/6	1.593,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	1.593,00
Etimesgut	Yaprıcakköyü	48615/2	2.371,02	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	63101	237102	631,01
Etimesgut	Yaprıcakköyü	48615/2	2.371,02	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	36000	237102	360,00
Etimesgut	Yaprıcakköyü	48615/2	2.371,02	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	138001	237102	1.380,01
Altındağ	Erzurum	1557/2	279,00	Ankara Elektrik Havağazı ve Otobüs İşletmesi G.M.	29	279	29,00
Altındağ	Erzurum	1557/2	279,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	250	279	250,00
Gölbaşı	Hacılar	/1383	401,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	401,00
Gölbaşı	Hacılar	/1385	401,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	401,00
Gölbaşı	Hacılar	/1387	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1389	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1390	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1391	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1392	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1393	190,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	190,00
Gölbaşı	Hacılar	/1394	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1397	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1399	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1402	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1404	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1405	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1406	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1407	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1408	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1412	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1413	300,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	300,00
Gölbaşı	Hacılar	/1419	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1421	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1422	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1423	158,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	158,00
Gölbaşı	Hacılar	/1428	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1429	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1432	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1437	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1438	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1439	402,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	402,00
Gölbaşı	Hacılar	/1447	340,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	340,00
Keçiören	Karagahtepe	5559/2	918,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	65	232	257,20
Keçiören	Karagahtepe	5559/2	918,00	Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü	668	928	660,80
Keçiören	Kavacık Subayevleri	6768/8	413,00	Ankara Elektrik Havağazı ve Otobüs İşletmesi G.M.	263	413	263,00
Keçiören	Kavacık Subayevleri	6768/8	413,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	150	413	150,00
Keçiören	Pınarbaşı	4086/6	110,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1	1	110,00
Mamak	Gülveren	9020/1	1.440,00	Ankara Elektrik Havağazı ve Otobüs İşletmesi G.M.	13	18	1.040,00
Mamak	Gülveren	9020/1	1.440,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	5	18	400,00
Yenimahalle	Yakacık-İmar	44326/3	5.278,00	Ankara Elektrik Havağazı ve Otobüs İşletmesi G.M.	1389	2639	2.778,00
Yenimahalle	Yakacık-İmar	44326/3	5.278,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	1250	2639	2.500,00
Yenimahalle	Yeşilevler	60615/1	100,00	Ankara Elektrik Havağazı ve Otobüs İşletmesi G.M.	7	10	70,00
Yenimahalle	Yeşilevler	60615/1	100,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	3	10	30,00
Toplam			374.405,17				136.371,39

Mülkiyet bilgileri özetle aşağıdaki gibidir.

Malik	Yüzölçümü, m ²
Ankara Elektrik Havagazı ve Otobüs İşletmesi G.M.	4.180,00
Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	23.407,18
Atatürk Orman Çiftliği	2.607,43
Ankara Büyükşehir Belediyesi	105.372,89
Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü	660,80
Çankaya Belediyesi	137,36
Ali İhsan Şefa	2,86
Naci Şefa	2,86
Toplam	136.371,39

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkuller Ankara İli, Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Yenimahalle ilçelerinde kayıtlı olan toplam 136.371,39 m² yüzölçüme sahip 42 adet parseldir.

İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Yüzölçüm, m ²	Nitelik
Çankaya	Ayrancı	2811/30	89,00	Arsa
Çankaya	Kırkkonaklar	26359/4	179,00	Arsa
Etimesgut	Bahçekapı	16580/2	112.163,37	Kargir Bina, Kargir Konst. Bina
Etimesgut	Erler	49214/6	1.593,00	Arsa
Etimesgut	Yapracikköyü	48615/2	2.371,02	Arsa
Altındağ	Erzurum	1557/2	279,00	Arsa
Gölbaşı	Hacılar	/1383	401,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1385	401,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1387	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1389	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1390	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1391	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1392	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1393	190,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1394	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1397	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1399	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1402	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1404	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1405	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1406	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1407	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1408	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1412	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1413	300,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1419	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1421	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1422	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1423	158,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1428	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1429	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1432	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1437	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1438	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1439	402,00	Tarla
Gölbaşı	Hacılar	/1447	340,00	Tarla
Keçiören	Karargahtepe	5559/2	918,00	Hali Arazi
Keçiören	Kavacık Subayevleri	6768/8	413,00	Tarla
Keçiören	Pınarbaşı	4086/6	110,00	Arsa
Mamak	Gülveren	9020/1	1.440,00	İçinde Evi Olan Sebze Bahçesi
Yenimahalle	Yakacık-İmar	44326/3	5.278,00	Arsa
Yenimahalle	Yeşilevler	60615/1	100,00	Arsa

Çankaya İlçesi



Etimesgut İlçesi





Gölbaşı İlçesi



Keçiören İlçesi



Keçiören İlçesi



Mamak İlçesi



Altındağ İlçesi



Yenimahalle İlçesi



Yenimahalle İlçesi



5.5 İmar Durum Bilgileri

- **Keçiören İlçesi, Karargahtepe Mahallesi, 5559 ada 2 parsel;** Keçiören Belediye Meclisinin, 03.07.2017 Onay Tarih ve 396 Sayılı, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2017 Onay Tarih Ve 1761 Sayılı 1/1000 Ölçekli İmar Planı değişikliği kapsamında kalmaktadır. Teknik altyapı (reglaj istasyonu) lejantında kaldığı bilgisi alınmıştır.



- **Keçiören İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 4086 ada 6 parsel;** Keçiören Belediye Meclisinin, 09.04.1997 Onay Tarih ve 66 Sayılı, 1/1000 Ölçekli İmar Planı değişikliği kapsamında kalmaktadır. Teknik altyapı (reglaj istasyonu) lejantında kaldığı bilgisi alınmıştır.



- **Keçiören İlçesi, Kavacık Subayevleri Mahallesi, 6768 ada 8 parsel;** Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.11.1987 Onay Tarih ve 232 sayılı 1/1000 Ölçekli İmar Planı değişikliği kapsamında kalmaktadır. Teknik altyapı (reglaj istasyonu) lejantında kaldığı bilgisi alınmıştır.



- **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, numaralı parseller:** Gölbaşı Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu gayrimenkuller tabi olduğu 1/1000 Ölçekli 04.04.2000 Tasdik Tarihli, Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Taşpınar (Göl karşısı) – Hacılar (Yerce) Rekreasyon Alanına Ait İmar Plan Değişikliğinin revizyon aşamasında olduğu ve bu sebeple imar durum bilgisinin verilemeyeceği bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin eski imar bilgileri aşağıda açıklanmış olup, bu bilgiler bilgi amaçlı verilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller revizyonu yapılan 1/1000 Ölçekli 04.04.2000 Tasdik Tarihli, Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Taşpınar (Göl karşısı) – Hacılar (Yerce) Rekreasyon Alanına Ait İmar Plan Değişikliği Planında Emsal (KAKS) 0,10 ve Hmaks 4,50 yapılaşma şartları ile “Rekreasyon Alanı” olarak planlandığı bilgisi alınmıştır.

Rekreasyon Alanı (R): Bu alanlarda gününbirlik tesis alanlarında belirtilen kullanımlara ilave olarak açık spor alanları, golf ve minigolf sahaları, açık manejlar, aqua parklar, piknik alanları, açık paten pistleri, açık fuar ve panayır alanları yer alabilir.

→ Minimum Parsel (İfraz) Büyüklüğü: 7.000,00 m²

→ İnşaat Alanı Katsayısı (E) (iAKS): 0,10

→ Max. Yükseklik: 4,50 metre

Günöbirlik Tesis Alanı (G): Bu alanlarda sadece lokanta, restoran, bar, cafe, pastane, çay bahçesi gibi tesisler yer alabilir.

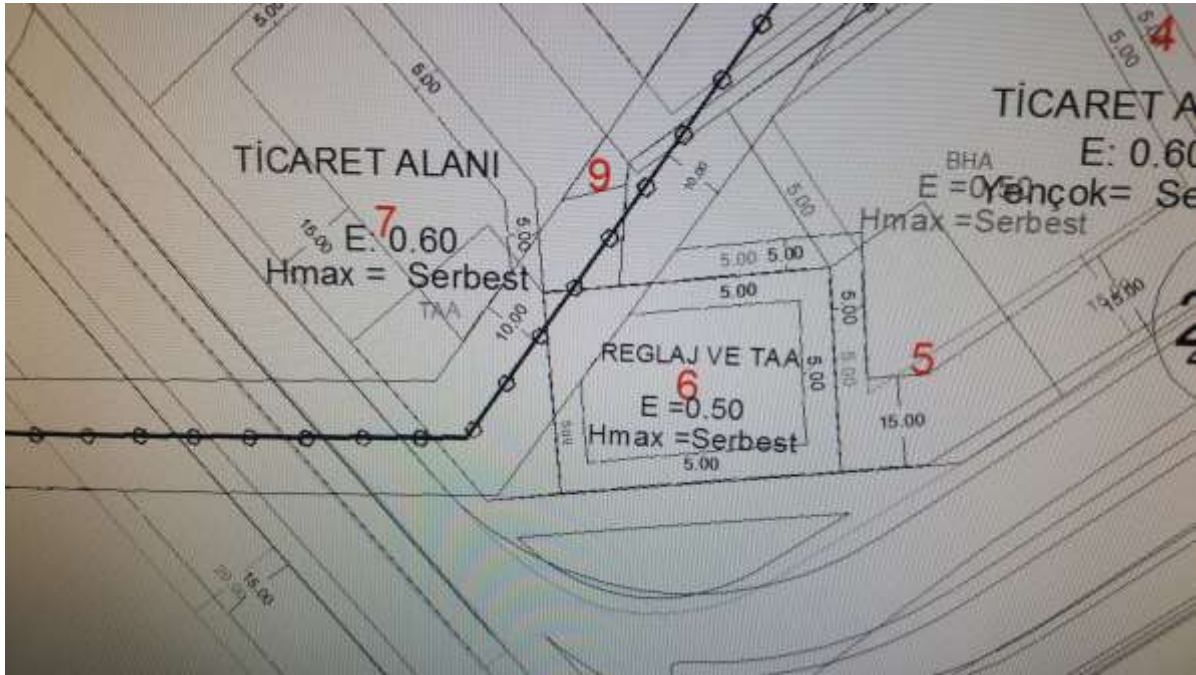
→ Minimum Parsel (İfraz) Büyüklüğü: 4.000,00 m²

→ İnşaat Alanı Katsayısı (E) (iAKS): 0,10

→ Max. Yükseklik: 4,50 metre

- **Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 49214 ada 6 parsel;** 1/1000 Ölçekli Erler 1 İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Emsal; 0,50 H.max: Serbest yapılaşma koşulları ile Teknik altyapı (reglaj istasyonu) lejantında kaldığı bilgisi alınmıştır.

Ankara 6. İdare Mahkemesi 11.07.2018 tarihli kararı ile parselasyon plan iptal edilmiş olup, parselasyon çalışmalarının devam ettiği bilgisi alınmıştır.



- **Etimesgut İlçesi, Bahçekapı Mahallesi, 16580 ada 2 parsel;** Etimesgut Belediyesinde yapılan incelemelerde 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz 16580 ada 1 parsel iken 21.08.2020 tarihinde ifraz işlemi ile 16580 ada 2 ve 3 parsel olarak tescil edilmiştir.
- **Etimesgut İlçesi, Yaprıcakköyü Mahallesi, 48615 ada 2 parsel;** Etimesgut Belediyesinde yapılan incelemelerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında Teknik altyapı (reglaj istasyonu) lejantında kaldığı bilgisi alınmıştır.

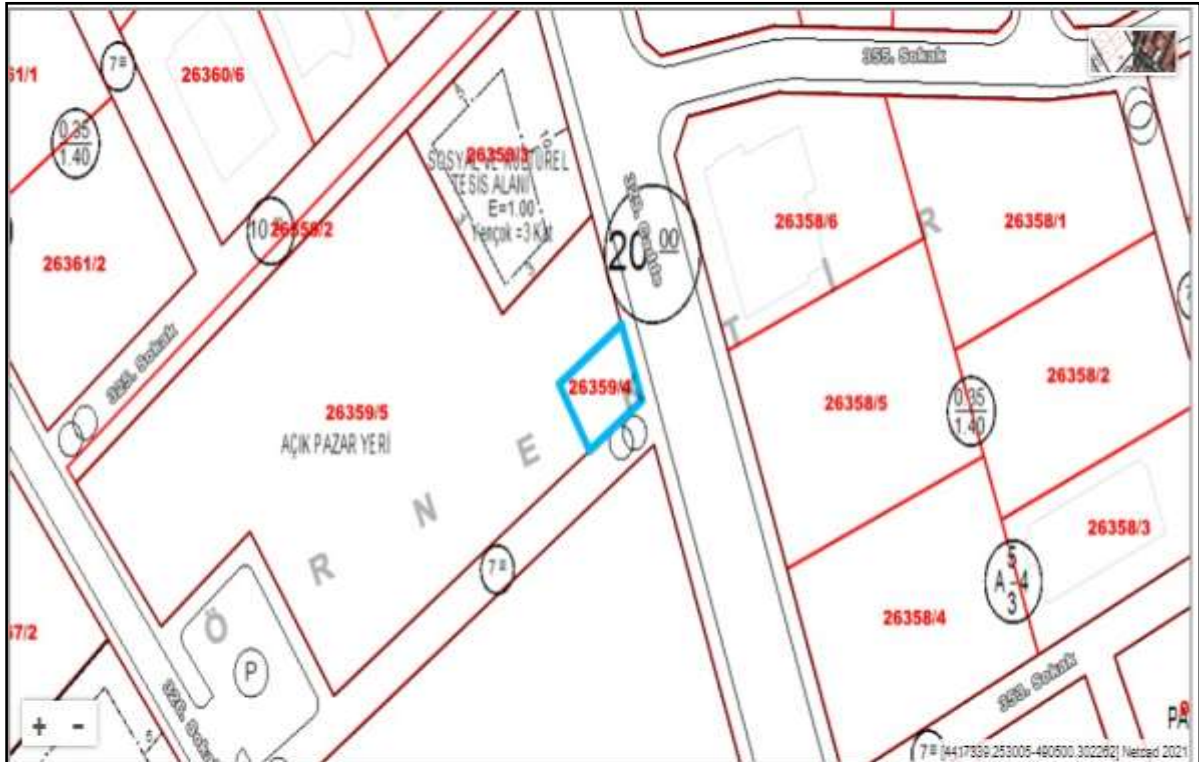
- **Yenimahalle İlçesi, Yakacık Mahallesi, 44326 ada 3 parsel;** Yenimahalle Belediye Meclisinin, 05.04.2013 Onay Tarih ve 413 Sayılı, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2013 Onay Tarih Ve 1270 Sayılı 1/1000 Ölçekli Yakacık Batı 84161 ve 84193 Etaplar İmar Planı değişikliği kapsamında kalmaktadır. Emsal; 0,60 H.max: Serbest yapılaşma koşulları ile Belediye Hizmet Alanı lejantında kaldığı bilgisi alınmıştır.



- **Yenimahalle İlçesi, Yeşilevler Mahallesi, 60615 ada 1 parsel;** Yenimahalle Belediye Meclisinin, 05.06.2014 Onay Tarih ve 388 Sayılı, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2014 Onay Tarih ve 1421 Sayılı 1/1000 Ölçekli Demetevler 2. Etap İmar Planı değişikliği kapsamında kalmaktadır. Teknik altyapı (reglaj istasyonu) lejantında kaldığı bilgisi alınmıştır.

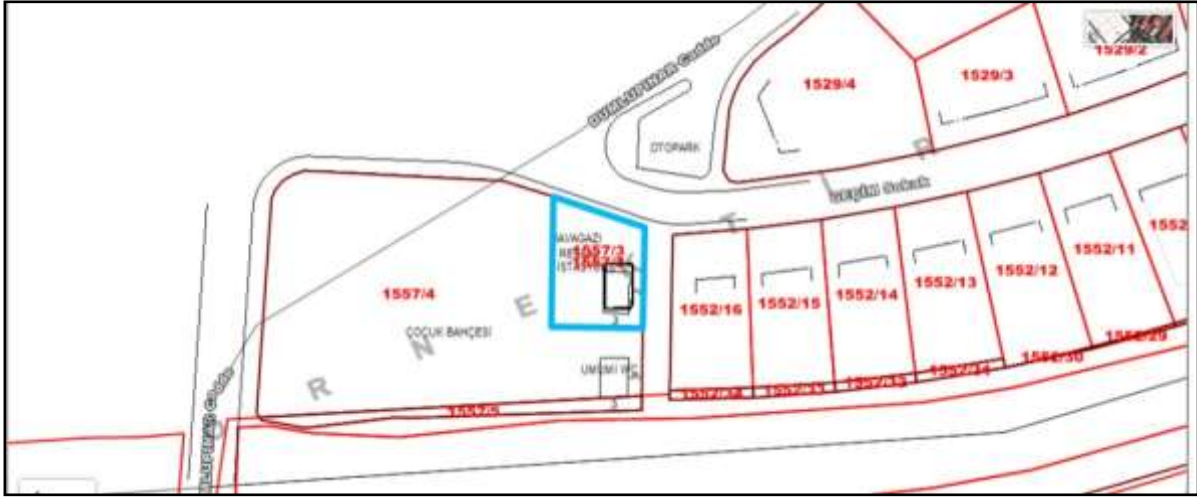


- **Çankaya İlçesi, Ayrancı Mahallesi, 2811 ada 30 parsel ve Kırkkonaklar Mhhallesi 26359 Ada 4 Parsel;** 1/1000 Ölçekli İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Teknik altyapı (reglaj istasyonu) lejantında kaldıkları bilgisi alınmıştır.



- **Mamak İlçesi, Gülveren Mahallesi, 9020 ada 1 parsel;** İmar Ve Şehircilik Bakanlığı'nın 22.09.1965 Onay Tarih ve 06013246/7092 Sayılı 1/1000 Ölçekli İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Teknik altyapı (reglaj istasyonu) lejantında kaldığı bilgisi alınmıştır.

- **Altındağ İlçesi, Erzurum Mahallesi, 1557 ada 2 parsel;** 1/1000 Ölçekli İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Havagazı Reglaj İstasyonu Alanı lejantında kaldıkları bilgisi alınmıştır.



Rapora konu Altındağ ilçesi Erzurum Mahallesi 1557 ada 2 parsel, Çankaya İlçesi ile Altındağ ilçesi sınırında kalmakta olup, imar durum bilgileri Çankaya Belediyesinden alınabilmiştir. Söz konusu parsel ise Çankaya Belediyesi sisteminde 1557 ada 3 parsel olarak kayıtlıdır. Bu durumun ilgili kadastro müdürlüğüne başvuru yapılarak düzeltilmesi gerekmektedir.

5.6 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

→ Keçiören İlçesi, Karargahtepe Mahallesi, 5559 Ada, 2 Parsel

Değerlemeye konu gayrimenkul 918,00 m² yüz ölçüme sahip hali arazi vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf formda, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırları, tel örgü ile belirlenmiştir. Parsel üzerinde doğal gaz reglaj tesisi bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39.977436, 32.857221 koordinatlarında yer almaktadır.

→ Keçiören İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 4086 Ada, 6 Parsel

Değerlemeye konu gayrimenkul 110,00 m² yüz ölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf formda, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırları, tel örgü ile belirlenmiştir. Parsel üzerinde doğal gaz reglaj tesisi bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak 40.002618, 32.860332 koordinatlarında yer almaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul 413,00 m² yüz ölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen formda, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırları, tel örgü ile belirlenmiştir. Parsel üzerinde doğal gaz reglaj tesisi bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39.965135, 32.871620 koordinatlarında yer almaktadır.

→ Altındağ İlçesi, Erzurum Mahallesi, 1557 Ada, 2 Parsel

Değerlemeye konu gayrimenkul 279,00 m² yüz ölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen formda, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırları, tel örgü ile belirlenmiştir. Parsel üzerinde doğal gaz reglaj tesisi bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39.929300, 32.868400 koordinatlarında yer almaktadır.

→ Etimesgut İlçesi, Bahçekapı Mahallesi, 16580 Ada, 2 Parsel

Değerlemeye konu gayrimenkul 112.163,37 m² yüz ölçüme sahip kargir bina, kargir konst. bina vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf formda, topografik olarak güneyden kuzeye doğru artan az engebeli bir topografyaya sahiptir. Üzerinde çok sayıda yapı mevcut olup, Ankara Büyük Şehir Belediyesi tesisleri ve gayri resmi olarak Başkent Doğalgaz A.Ş.' ye ait 4.200 m² kullanım alanlı kısmı sınırları tel örgü ile belirlenmiş ve üzerinde doğalgaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39.932413, 32.756874 koordinatlarında yer almaktadır.

→ Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 49214 Ada, 6 Parsel

Değerlemeye konu gayrimenkul 1.593,00 m² yüz ölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen formda, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırları tel örgü ile belirlenmiştir. Parsel üzerinde doğal gaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu ile yığma tek katlı yapı bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39.895900, 32.679023 koordinatlarında yer almaktadır.

→ **Etimesgut İlçesi, Yapracikköyü Mahallesi, 48615 Ada, 2 Parsel**

Değerlemeye konu gayrimenkul 2.371,02 m² yüz ölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen formda, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırları tel örgü ile belirlenmiştir. Parsel üzerinde doğal gaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu ile yağma tek katlı yapı bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39.864300, 32.592700 koordinatlarında yer almaktadır.

→ **Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 1383, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1404, 1405, 1406, 1432, 1437, 1438, 1439, Numaralı Parseller:**

Değerlemeye konu gayrimenkuller 401,00 m², 402,00 m², 402,00 m², 402,00 m², 402,00 m², 190,00 m², 402,00 m², 402,00 m², 402,00 m², 402,00 m², 402,00 m², 402,00 m², 402,00 m² yüz ölçüme sahip tarla vasıflı parsellerdir. Geometrik olarak dörtgen formda, topografik olarak kuzeyden güneye doğru artan az eğimli topografyaya sahiplerdir. Mevcut durumda doğal gaz tesislerinin bahçesi konumunda olup, komşu parseller ile etrafı tel örgü ile çevrilmiştir.

→ **Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 1447 Numaralı Parsel:**

Değerlemeye konu gayrimenkul 340,00 m² yüz ölçüme sahip tarla vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf formda, topografik olarak kuzeyden güneye doğru artan az eğimli topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parsellerin sınırlarını, tel örgü vb. belirleyici işaretler olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yaklaşık olarak; 39.759607, 32.765355 koordinatlarında yer almaktadır.

→ **Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 1385, 1387, 1394, 1397 Numaralı Parseller:**

Değerlemeye konu gayrimenkuller 401,00 m², 402,00 m², 402,00 m², 402,00 m² yüz ölçüme sahip tarla vasıflı parsellerdir. Geometrik olarak amorf formda, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Mevcut durumda komşu parseller ile birlikte üzerinde hangar tipi, depo mevcuttur.

→ **Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 1399, 1402 Numaralı Parseller:**

Değerlemeye konu gayrimenkuller 402,00 m², 402,00 m², yüz ölçüme sahip tarla vasıflı parsellerdir. Geometrik olarak dörtgen formda, topografik olarak engebesiz topografyaya sahiplerdir. Mevcut durumda komşu parseller ile birlikte üzerinde doğal gaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu mevcuttur.

→ **Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 1407,1408, 1419, 1428, 1429 Numaralı Parseller:**

Değerlemeye konu gayrimenkuller 402,00 m², 402,00 m², 402,00 m², 402,00 m², 402,00 m² yüz ölçüme sahip tarla vasıflı parsellerdir. Geometrik olarak dörtgen formda, topografik olarak engebesiz topografyaya sahiplerdir. Mevcut durumda komşu parseller ile birlikte üzerinde hangar tipi, depo ve idari kısımdan oluşan yapı mevcuttur.

→ **Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 1412, 1421, 1422 Numaralı Parseller:**

Değerlemeye konu gayrimenkuller 402,00 m², 402,00 m², 402,00 m², yüz ölçüme sahip tarla vasıflı parsellerdir. Geometrik olarak dörtgen formda, topografik olarak engebesiz topografyaya sahiplerdir. Mevcut durumda komşu parseller ile birlikte üzerinde hangar tipi, depo mevcuttur.

→ **Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 1413 Numaralı Parsel:**

Değerlemeye konu gayrimenkul 300,00 m² yüzölçüme sahip tarla vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen formda, topografik olarak kuzeyden güneye doğru artan az eğimli topografyaya sahiplerdir. Mevcut durumda doğal gaz tesislerinin bahçesi konumunda olup, komşu parseller ile etrafı tel örgü ile çevrilmiştir.

→ **Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 1423 Numaralı Parsel:**

Değerlemeye konu gayrimenkul 158,00 m² yüzölçüme sahip tarla vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen formda, topografik olarak kuzeyden güneye doğru artan az eğimli topografyaya sahiplerdir. Mevcut durumda doğal gaz tesislerinin bahçesi konumunda olup, komşu parseller ile etrafı tel örgü ile çevrilmiştir.

→ **Altındağ İlçesi, Erzurum Mahallesi, 1557 Ada, 2 Parsel**

Değerlemeye konu gayrimenkul 279,00 m² yüz ölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf formda, topografik engebesiz bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırları, tel örgü ile belirlenmiştir. Parsel üzerinde doğal gaz reglaj tesisi ile tek katlı prefabrik yapı bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39.929307, 32.868400 koordinatlarında yer almaktadır.

→ **Çankaya İlçesi, Ayrancı Mahallesi, 2811 Ada, 30 Parsel**

Değerlemeye konu gayrimenkul 89 m² yüz ölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf formda, topografik olarak engebesiz bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırları, tel örgü ile belirlenmiştir. Parsel üzerinde doğal gaz reglaj tesisi bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39.898602, 32.846406 koordinatlarında yer almaktadır.

→ **Çankaya İlçesi, Kırkkonaklar Mahallesi, 26359 Ada, 4 Parsel**

Değerlemeye konu gayrimenkul 179 m² yüz ölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak kare formda, topografik olarak engebesiz bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırları, tel örgü ile belirlenmiştir. Parsel üzerinde doğal gaz reglaj tesisi bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39.889000, 32.887600 koordinatlarında yer almaktadır.

→ **Mamak İlçesi, Gülveren Mahallesi, 9020 Ada, 1 Parsel**

Değerlemeye konu gayrimenkul 1.440,00 m² yüz ölçüme sahip içinde evi olan sebze bahçesi vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf formda, topografik olarak engebesiz bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırları, tel örgü ile belirlenmiştir. Parsel üzerinde doğalgaz reglaj tesisi bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39.938632, 32.879349 koordinatlarında yer almaktadır.

→ **Yenimahalle İlçesi, Yeşilevler Mahallesi, 60615 Ada, 1 Parsel**

Değerlemeye konu gayrimenkul 100,00 m² yüz ölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak dörtgen formda, topografik olarak engebesiz bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırları, tel örgü ile belirlenmiştir. Parsel üzerinde doğalgaz reglaj tesisi bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39.978620, 32.780204 koordinatlarında yer almaktadır.

→ **Yenimahalle İlçesi, Yakacık İmar Mahallesi, 44326 Ada, 3 Parsel**

Değerlemeye konu gayrimenkul 5.278,00 m² yüz ölçüme sahip arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf formda, topografik olarak engebesiz bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırları, tel örgü ile belirlenmiştir. Parsel üzerinde doğalgaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu ile yığma tek katlı yapı bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak 40.028906, 32.770222 koordinatlarında yer almaktadır.

5.7 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- ✓ Genel olarak şehir merkezine yakın konumda yer almaları,
- ✓ Genel olarak ulaşım akslarına cepheli olmaları,
- ✓ Bölgede altyapı ve yapılaşmanın tamamlanmış olması.

Olumsuz Özellikler

- ✓ Genel olarak plan fonksiyonlarının DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) parseli olması,
- ✓ İmar fonksiyonları gereği birçok parselin kısıtlı kullanım hakkının olması,
- ✓ Kısmen hisseli parseller olması,
- ✓ Bazı parseller üzerinde haciz, icrai haciz, vb. gibi kullanımı kısıtlayıcı şerh ve beyanların yer alması,
- ✓ Bazı parsellerin davalı olması,

5.8 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

- Çankaya İlçesi Kırkkonaklar Mahallesi 26359 ada 4 parsel numaralı gayrimenkul üzerinde;
- 04.01.2021 tarih 238 yevmiye no ile *“Diğer (Konusu: Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının 42206 sayılı yazısı sisteme taralıdır.”* Beyanı bulunmaktadır.
 - 07-03-2019 tarih 17934 yevmiye no ile *“Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Tescile yönelik konuyu tanımlayınız.”* Beyanı bulunmaktadır.
 - Rapora konu parsel 06.05.2020 tarih 32273 yevmiye numarası ile imar(tsm) işlemi sonucu Çankaya Belediyesi(3434/4475), 16.03.2021 tarih 23398 yevmiye no ile kamulaştırma işlemi sonucu Naci Şefaatt(143/8950) - Ali İhsan Şefaatt(123/8950) - Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.(898/4475) mülkiyetleri adına tescil edilmiştir.
- Gölbaşı İlçesinde yer alan tüm Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında Üzerinde Müstereken; *“28.12.2020 tarih 39168 yevmiye no ile “3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.”* Beyanı bulunmaktadır.
- Etimesgut İlçesi, Bahçekapı Mahallesi 16580 ada 1 numaralı parsel; 21.08.2020 tarih 41964 yevmiye numarası ile ifraz işlemi sonucu 16580 ada 2 parsel olarak Atatürk Orman Çiftliği(119/5119)- Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.(2100/56309)- Ankara Büyükşehir Belediyesi(52900/56309) mülkiyetleri adına tescil edilmiştir.
- Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 49214 Ada 6 parsel numaralı gayrimenkul üzerinde yer alan 19.12.2007 tarih ve 31943 yevmiye no ile *“Ankara 1. İdare Mahkemesinin bila tarih 2007/41 ve 2007-86 esas sayılı kararları sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.”* beyanı terkin edilmiştir. Yine aynı parselde 02.08.2018 tarih ve 31360 yevmiye no ile *“Parselasyon Planı iptal edilmiştir. Tarih: 01/08/2018, Sayı: 2281416”* beyanı bulunmaktadır.
- Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi 1413 numaralı parsel mülkiyeti Enes Hamamcıoğlu: Ahmet Ali oğlu adına kayıtlı iken 04.10.2019 tarih ve 23348 yevmiye nolu satış işlemi ile Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. mülkiyeti adına tescil edilmiştir.
- Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi 1423 numaralı parsel mülkiyeti Erkan Dağ: Yılmaz oğlu adına kayıtlı iken 28.12.2018 tarih ve 27750 yevmiye nolu satış işlemi ile Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. mülkiyeti adına tescil edilmiştir. Aynı parsel üzerinde 14.02.2019 tarih ve 3283 yevmiye no ile *“Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, 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)*

- Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi, 49214 ada 6 parsel numaralı taşınmazın tabi olduğu parselasyon planı Ankara 6. İdare Mahkemesi 11.07.2018 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.
- Etimesgut İlçesi, Yapracikköyü Mahallesi 48615 ada 2 numaralı parsel; 30.04.2018 tarih 17292 yevmiye numarası ile imar (tsm) işlemi sonucu Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. (63101/237102), (36000/237102), (138001/237102) mülkiyetleri adına tescil edilmiştir.
Etimesgut Tapu Müdürlüğünden 30.04.2018 tarih 17292 yevmiye numaralı imar(tsm) işlemine ilişkin bilgi alınamadığından son üç yılda gerçekleşen duruma ilişkin veriler öğrenilememiştir.
- Çankaya Tapu Müdürlüğünden 06.05.2020 tarih 17292 yevmiye numaralı imar(tsm) işlemi ve 16.03.2021 tarih 23398 yevmiye numaralı ile kamulaştırma işlemi ilişkin bilgi alınamadığından son üç yılda gerçekleşen duruma ilişkin veriler öğrenilememiştir.
- Altındağ Belediyesi ve Çankaya Belediyesi, imar planı tasdik tarihi bilgisi vermemektedir. Bu nedenle bu ilçelerde yer alan parsellerin geçmiş imar durumlarına ilişkin bilgi alınamamıştır.
- Altındağ ilçesi Erzurum Mahallesi 1557 ada 2 parsel numaralı taşınmaz, Çankaya İlçesi ile Altındağ ilçesi sınırında kalmakta olup, imar durum bilgileri Çankaya Belediyesinden alınabilmektedir. Söz konusu parsel ise Çankaya Belediyesi sisteminde 1557 ada 3 parsel olarak kayıtlıdır. Bu durumun ilgili kadastro müdürlüğüne başvuru yapılarak düzeltilmesi gerekmektedir.
- Rapora konu diğer parsellerin son üç yılda mülkiyet ve imar durumlarında bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkulün, Müşteri talebi üzerine “En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi” yapılmamıştır.

5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin imar fonksiyonları gereği en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, ve 5.8. bölümlerinde verilmiştir.

5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.6. bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

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

Rapora konu gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin araştırma müşteri talebi doğrultusunda yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkullere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

Çankaya İlçesi

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, 100.Yıl Mahallesi, 615,00 m² yüzölçümlü Konut alanı, Hmax:4 kat, yollardan çekme mesafesi: 5 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Nihat Çam Gayrimenkul vasıtasıyla 4.350.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (7.073,17 ₺/ m²) Tel: 0 (532) 343 26 89

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Kazım Özalp Mahallesi, 594,00 m² yüzölçümlü Konut alanı, Hmax:4 kat, yollardan çekme mesafesi: 5 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz EA Global Gayrimenkul vasıtasıyla 4.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (7.575,75 ₺/ m²) Tel: 0 (312) 419 77 77

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Seyranbağları Mahallesi, 640,00 m² yüzölçümlü Konut alanı, Hmax:4 kat, yollardan çekme mesafesi: 5 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Mal Sahibi vasıtasıyla 1.680.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.625,00 ₺/ m²) Tel: 0 (532) 789 91 74

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Büyükesat Mahallesi, 4.556,00 m² yüzölçümlü, Konut alanı, Emsal; 2,00, Hmax: Serbest, yollardan çekme mesafesi: 10 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Mal Sahibi vasıtasıyla 25.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.487,26 ₺/ m²) Tel: 0 (533) 591 56 54

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Kırkkonaklar Mahallesi, 450,00 m² yüzölçümlü, Konut alanı, Taks; 0,35, Kkas; 1,05, Hmax:9,50, yollardan çekme mesafesi: 5 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Mal Sahibi Özgün Gülen vasıtasıyla 1.095.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.433,33 ₺/m²)

Etimesgut İlçesi

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Bahçekapı Mahallesi, 4.000,00 m² yüzölçümlü, Depolama alanı, Emsal; 0,50, Hmax: Serbest, yollardan çekme mesafesi: 10 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Türkay Gayrimenkul vasıtasıyla 9.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.250,00 ₺/m²) Tel: 0 (312) 344 34 45

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Bahçekapı Mahallesi, 2.448,00 m² yüzölçümlü, Ticaret alanı, Emsal; 0,50, Hmax: Serbest, yollardan çekme mesafesi: 10 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Mavi Kartal Gayrimenkul vasıtasıyla 7.350.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.002,45 ₺/m²) Tel: 0 (312) 234 47 13

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Bahçekapı Mahallesi, 5.000,00 m² yüzölçümlü, Ticaret alanı, Emsal; 0,50, Hmax: Serbest, yollardan çekme mesafesi: 10 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz İnan Grup Gayrimenkul vasıtasıyla 17.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.500,00 ₺/m²) Tel: 0 (312) 557 52 97

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Bahçekapı Mahallesi, 300,00 m² yüzölçümlü, Depolama Alanı, Emsal; 0,50, Hmax: Serbest, yollardan çekme mesafesi: 10 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Elya Emlak vasıtasıyla 1.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.000,00 ₺/m²) Tel: 0 (542) 326 76 69

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Yaprıcak Mahallesi, 1.850,00 m², Konut alanı, Hmax: 36,50, yollardan çekme mesafesi: 10 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz MB Gayrimenkul vasıtasıyla 1.125.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (608,10 ₺/m²)

Tel: 0 (312) 244 23 21

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Yapracık Mahallesi, 1.100,00 m² yüzölçümlü, Konut alanı, Emsal: 2,30, Hmax: Serbest, yollardan çekme mesafesi: 10 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz GG Group Gayrimenkul vasıtasıyla 1.430.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.300,00 ₺/m²) Tel: 0 (312) 236 20 24

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Bağlıca Mahallesi, 1.100,00 m² yüzölçümlü Konut alanı, Emsal: 0,70, Hmax: Serbest, yollardan çekme mesafesi: 10 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Mal Sahibi vasıtasıyla 3.200.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.909,09 ₺/m²) Tel: 0 (532) 242 97 45

Emsal 8: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Bağlıca Mahallesi, 1.000,00 m² yüzölçümlü Konut alanı, Emsal: 0,70, Hmax: Serbest, yollardan çekme mesafesi: 10 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz İzçiler Gayrimenkul vasıtasıyla 1.650.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.650,00 ₺/m²) Tel: 0 (312) 543 20 21

Gölbaşı İlçesi

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Hacılar Mahallesi, 1553 parsel numaralı, 402,00 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmaz Art Yatırım Gayrimenkul vasıtasıyla 135.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (335,82 ₺/m²) Tel: 0 (312) 484 04 05

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Hacılar Mahallesi, 190,00 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmaz Mal Sahibi vasıtasıyla 60.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (315,78 ₺/m²) Tel: 0 (542) 389 27 89

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Hacılar Mahallesi, 324,00 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmaz Anadolu Gayrimenkul vasıtasıyla 83.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (256,17 ₺/m²) Tel: 0 (312) 481 57 43

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Hacılar Mahallesi, 410,00 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmaz Hatipoğlu Gayrimenkul vasıtasıyla 149.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (363,00 ₺/m²) Tel: 0 (312) 484 24 82

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Hacılar Mahallesi, 379,00 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmaz Akgül Gayrimenkul vasıtasıyla 150.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (395,77 ₺/m²) Tel: 0 (312) 440 06 51

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Hacılar Mahallesi, 319,00 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmaz Arslankılıç Gayrimenkul vasıtasıyla 134.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (420,06 ₺/m²) Tel: 0 (312) 393 01 51

Keçiören İlçesi

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Karargahtepe Mahallesi, 1.042,00 m² yüzölçümlü Konut alanı, Emsal 0,50, , yollardan çekme mesafesi: 10 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Remax VIP vasıtasıyla 1.890.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.813,81 ₺/m²) Tel: 0 (312) 241 04 40

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Etlik Mahallesi, 560,00 m² yüzölçümlü Ticaret + Konut alanı, Hmax:4 kat, yollardan çekme mesafesi: 5 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Veysel Elmalı Gayrimenkul vasıtasıyla 1.750.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.125,00 ₺/m²) Tel: 0 (312) 325 15 15

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Esertepe Mahallesi, 195,00 m² yüzölçümlü Konut alanı, Emsal; 1,60, Hmax: Serbest, yollardan çekme mesafesi: 10 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Evin Burda Emlak vasıtasıyla 380.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.948,00 ₺/m²) Tel: 0 (312) 378 58 68

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Ovacık Mahallesi, 400,00 m² yüzölçümlü Konut alanı, Emsal; 1,60, Hmax: Serbest, yollardan çekme mesafesi: 10 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Çetinkaya Emlak vasıtasıyla 930.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.325,00 ₺/m²) Tel: 0 (312) 352 20 52

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Ovacık Mahallesi, 400,00 m² yüzölçümlü Konut alanı, Emsal; 1,60, Hmax: Serbest, yollardan çekme mesafesi: 10 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Mal Sahibi vasıtasıyla 875.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.187,00 ₺/m²) Tel: 0 (533) 200 02 04

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Kavacık Subayevleri Mahallesi, 617,00 m² yüzölçümlü, Konut alanı, Hmax:4 kat, yollardan çekme mesafesi: 5 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Ser Yapı Gayrimenkul vasıtasıyla 3.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.672,00 ₺/m²) Tel: 0 (312) 354 60 14