



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 GÖLBAŞI
KOPARAN/KOPARAN-İMAR MAHALLESİ
26 ADET PARSELE
İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU



BAŞKENTGAZ
Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.

21.08-139
AĞUSTOS, 2021



RAPOR ÖZETİ

İşin Kapsamı	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan Mahallesi, 207, 254, Koparan İmar Mahallesi 124652 ada 30 parsel, 113801 ada 1, 113794 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 113792 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 numaralı parsellerin 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	21.08-139
Rapor Tarihi	31.08.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

Tapu Bilgileri (Ana taşınmaz)	İl	Ankara	Ada/Parsel	Bk. Kadastro Durumu Bilgileri
	İlçe	Gölbaşı	Yüzölçümü (m²)	Bk. Kadastro Durumu Bilgileri
	Mahalle	Koparan	Nitelik	Bk. Kadastro 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

26 Adet Parselin Toplam Değeri (KDV Hariç)	11.082.000,00
26 Adet Parselin Toplam Değeri (KDV Dahil)	13.076.760,00
Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. Hissesi Toplam Değeri (KDV Hariç)	10.641.000,00
Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. Hissesi Toplam Değeri (KDV Dahil)	12.556.380,00

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	6
Dayanak Sözleşme, Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 11.08.2021 tarihinde imzalanan 2021/088 no.lu sözleşmedir.	6
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	16
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	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.....	30
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	35
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	39
5.5 İmar Durum Bilgileri	43
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	49
5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	49
5.8 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	57
5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	57
5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	58
5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	60
5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	60

5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	60
5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	60
5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	60
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	61
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	61
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	61
6.3 Emsal Araştırması	61
6.3.3 Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	61
6.3.4 Çevrede Tarla Emsal Araştırması	62
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	65
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	67
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	67
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	67
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	67
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	68
8. SONUÇ	70
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	70
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	70
RAPOR EKLERİ:	70

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

31.08.2021

1.2 Rapor Numarası

21.08-139

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan Mahallesi, 207, 254 parseller, Koparan İmar Mahallesi 124652 ada 30 parsel, 113801 ada 1, 113794 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 113792 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 numaralı parsellerin yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

27.08.2021

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanları Yüksel Metin Sel 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 11.08.2021 tarihinde imzalanan 2021/088 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-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	08.02.2018	27.02.2020	30.03.2021
Rapor Numarası	18.01-01-027	20.02-040	21.03-052
Raporu Hazırlayanlar	Mesut Tayanç	Samed Yalçın	Samed Yalçın
	Elif Özel Görücü	Hasan Serhat Berkli	Hasan Serhat Berkli
	-	-	
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ	Yılmaz ALUÇ	Yılmaz ALUÇ
Toplam Değeri (KDV Hariç)	6.985.485,00 TL (26 Adet Parsel)	7.721.000,00 TL (27 Adet Parsel)	10.442.000,00 TL (27 Adet Parsel)
Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. Hissesi Toplam Değeri (KDV Hariç)	6.691.185,00 TL	7.721.000,00 TL	9.883.000,00 TL

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 Unvanı: 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

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan Mahallesi, 207, 254 parseller, Koparan İmar Mahallesi 124652 ada 30 parsel, 113801 ada 1, 113794 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 113792 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 numaralı parsellerin SPK mevzuatı gereği, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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 Gazetede 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 değerleme 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 bilgili 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 belirlenmesinin 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 kullanımudur. 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 hesaplarırken 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 olduğundan 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 üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, 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 beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının 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 özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden 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 değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *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* oluşturana 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

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Temmuz 2021'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,2	-6,5	-3,5	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,7
	2021	6,0	4,6	7,0	5,3	4,4	9,5	8,1	2,8
	2022	4,9	4,3	4,9	1,9	3,1	8,5	5,7	3,0
OECD	2020	-3,5	-6,7	-3,5	-4,1	-2,6	-7,7	2,3	-4,7
	2021	5,8	4,3	6,9	3,7	3,5	9,9	8,5	2,6
	2022	4,4	4,4	3,6	2,5	2,8	8,2	5,8	2,0
Dünya Bankası	2019	2,5	1,3	2,2	1,4	2,0	4,0	6,0	0,0
	2020	-3,5	-6,6	-3,5	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,7
	2021	5,6	4,2	6,8	4,5	3,2	8,3	8,5	2,9

Kaynak:
 IMF 2021 Temmuz ayı Görünüm Raporu
 OECD 2021 Mayıs ayı Görünüm Raporu
 Dünya Bankası 2021 Haziran ayı Görünüm Raporu

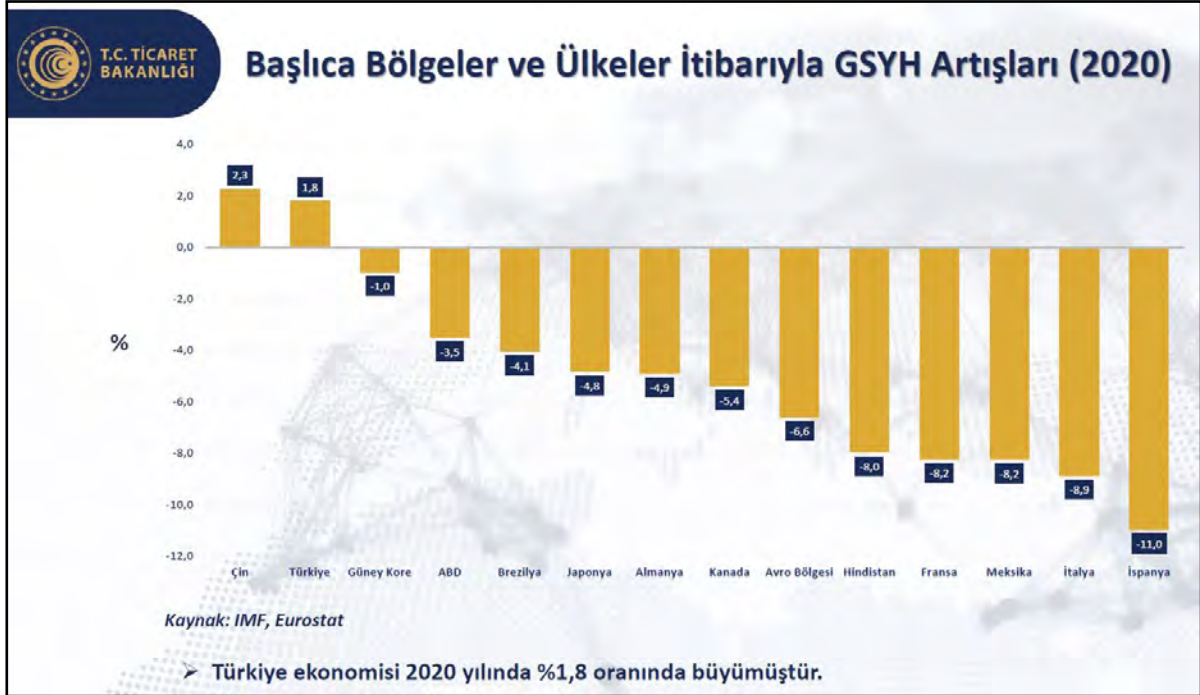
2021 ve 2022 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)		IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)	
		2021	2022	Reel Değişim (%)	
Dünya Mal Ticaret Hacmi		8,0	4,0		
İhracat Artışı					
Kuzey Amerika		7,7	5,1		
Orta ve Güney Amerika		3,2	2,7		
Avrupa		8,3	3,9		
Asya		8,4	3,5		
İthalat Artışı					
Kuzey Amerika		11,4	4,9		
Orta ve Güney Amerika		8,1	3,7		
Avrupa		8,4	3,7		
Asya		5,7	4,4		
Küresel Ticaret Hacmi		8,4	6,5		
İhracat Hacmi					
-Gelişmiş Ülkeler		7,9	6,4		
-Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler		7,6	6,0		

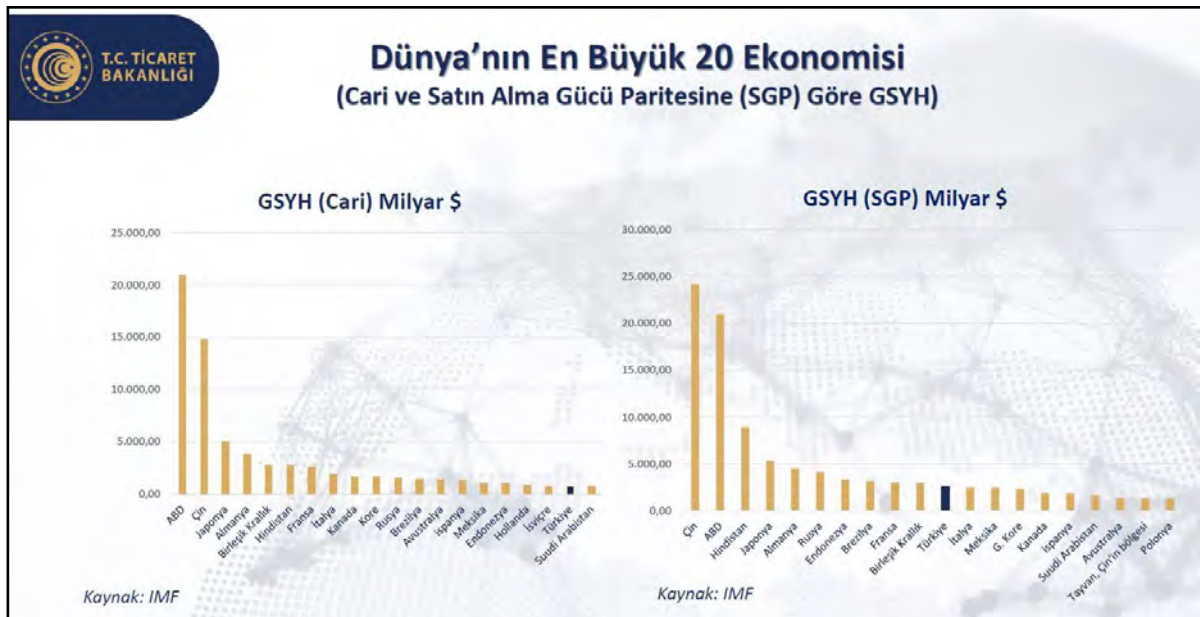
Kaynak: IMF (Nisan 2021), DTÖ (Mart 2021)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Temmuz 2021'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2020 yılında %1,8 oranında büyüme sergilemiştir.

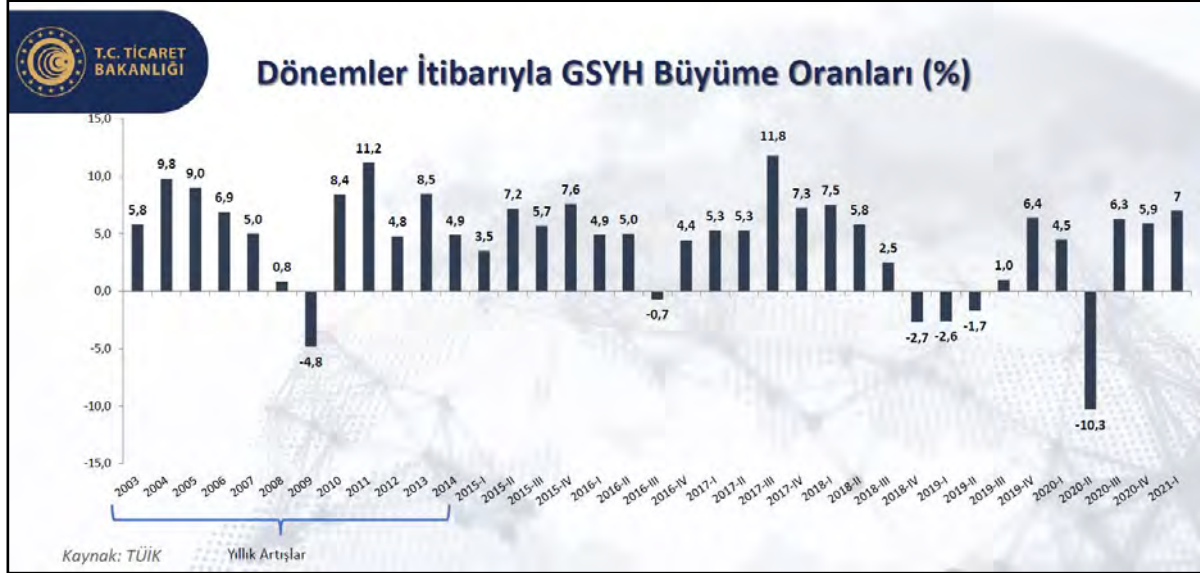


2020 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



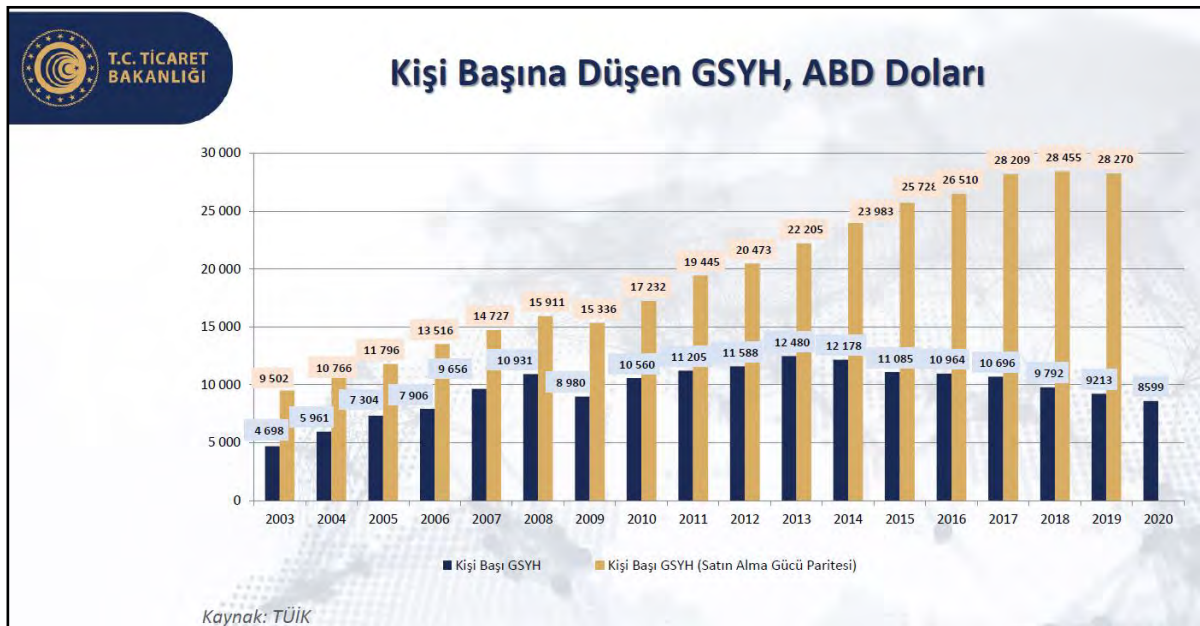
Türkiye ekonomisi 2021 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,1 oranında büyüme kaydedilmiştir.



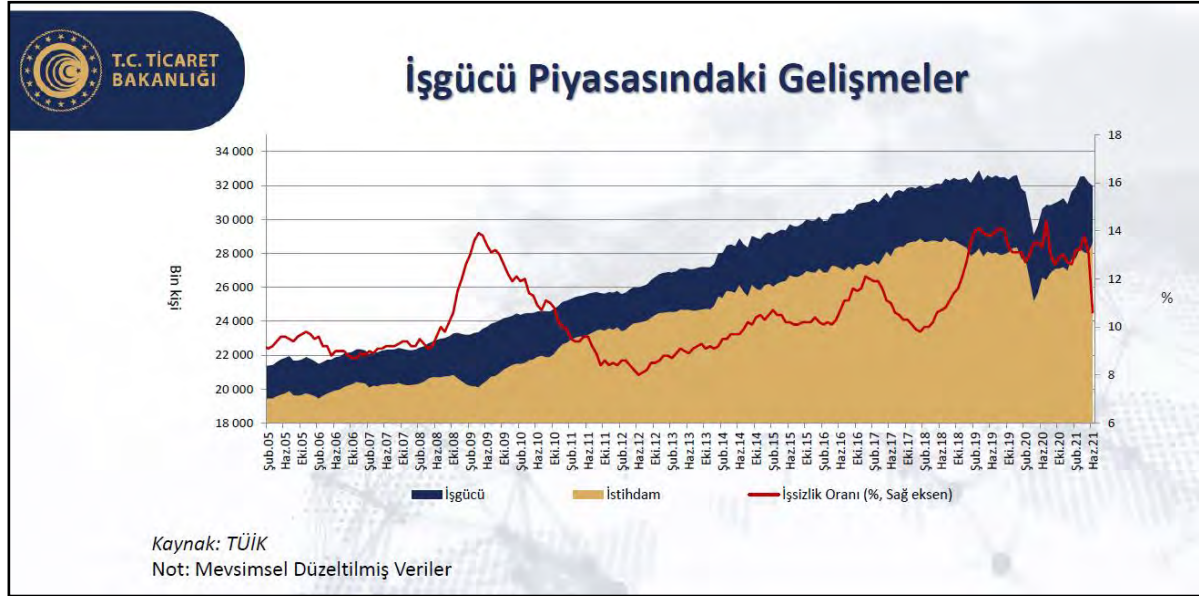
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2020 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,5 kat artarak 3.608 dolardan 8.599 dolara yükselmiştir.

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

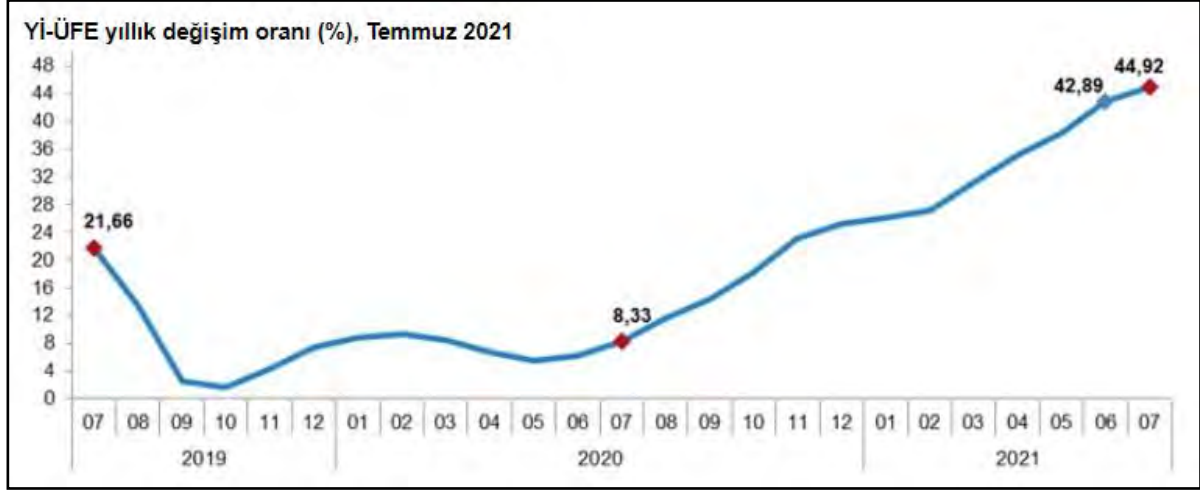


2021 yılı Haziran ayında arındırılmamış işsizlik oranı %10,4, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %10,6 düzeyinde gerçekleşmiştir.

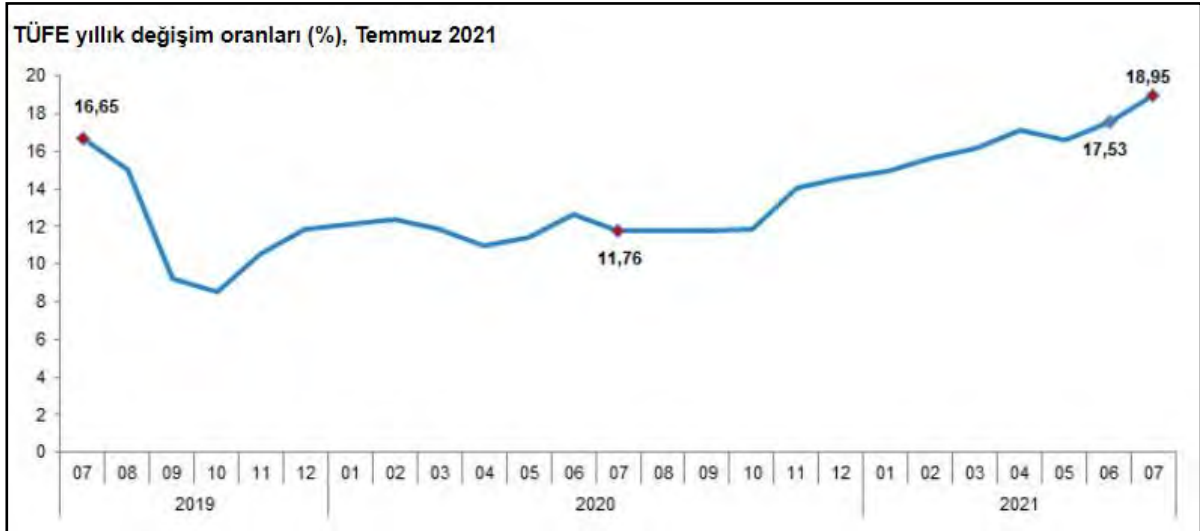
Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,4 (Temmuz), AB (27)’de %7,1 (Haziran), Avro Bölgesi’nde %7,7 (Haziran), Almanya’da %3,7 (Haziran), Fransa’da %7,2 (Haziran) ve İtalya’da %9,7 (Haziran) düzeyinde bulunmaktadır.



Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2021 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %2,46, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,05 bir önceki yılın aynı ayına göre %44,92 ve on iki aylık ortalamalara göre %28,47 artış göstermiştir.



TÜFE’de (2003=100) 2021 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,80, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,41, bir önceki yılın aynı ayına göre %18,95 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,15 artış gerçekleşmiştir.



4.3 Demografik Veriler

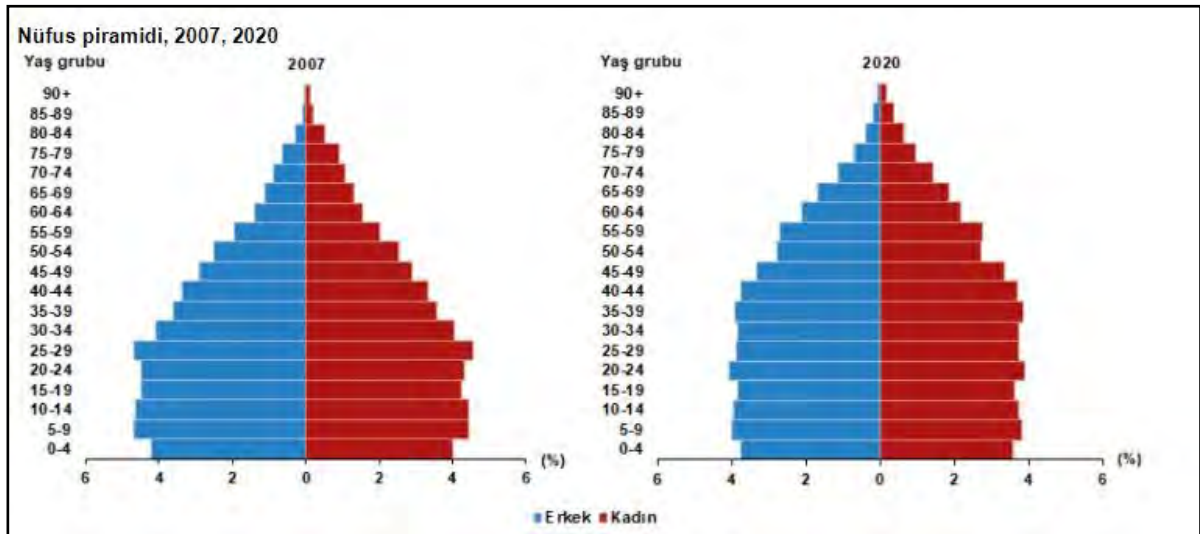
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2020 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 83.614.362 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (41.915.985), %49,9'unu ise kadınlar (41.698.377) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

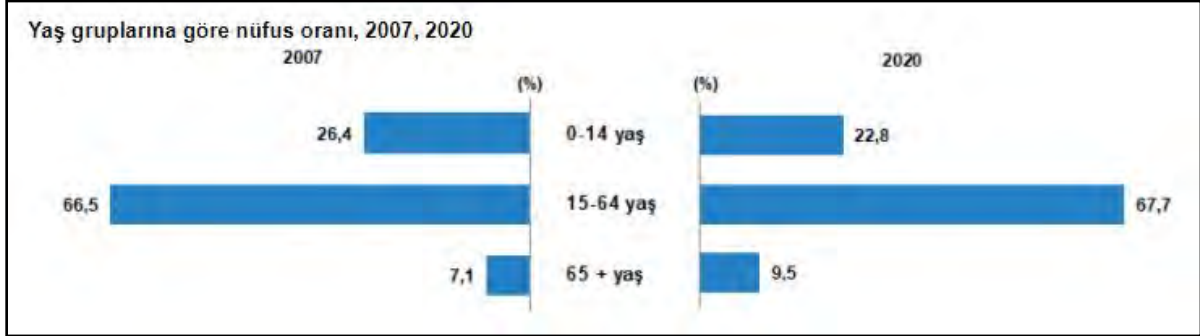
Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştüğü açıklanmıştır.

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 hızla 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.

Altındağ: İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Altındağ'ın kuzeyinde Ankara iline bağlı Çubuk ve Pursaklar, batısında Keçiören ve Yenimahalle, güneyinde Mamak, güneybatısında Çankaya, doğusunda Akyurt ve Elmadağ bulunmaktadır. Altındağ; Ankara Ovası, Çubuk ve Mürted (Akıncı) Ovaları arasındaki engebeli arazide kurulmuş olup, ova kısımları tüm arazinin az bir kısmını kapsar. İlçenin yüzölçümü 174 km²'dir. İlçe yüzölçümünün %31'i dağlık, %6'sı ova, %3'ünde dalgalı araziden oluşmuştur. Denizden yüksekliği 850 metredir. İlçe, Keçiören, Yenimahalle ve Çankaya ilçelerine doğru düz, Mamak ve Çubuk yönünde ise orta yükseklikte tepelerden oluşan bir arazi yapısına sahiptir. Yüzeyi, Ankara şehrinin doğusunda bulunan İdris ve Hüseyingazi dağları, kuzeyde bulunan Etlik ve Karyağdı dağları ve Ankara Ovası ile çevrilmiştir. Güneyi Hatip ve Ankara çayları ile sınırlıdır. Çubuk Çayı üzerinde kurulan Çubuk Barajı Altındağ'ı kuzey ve güney yönünden ikiye bölmektedir.

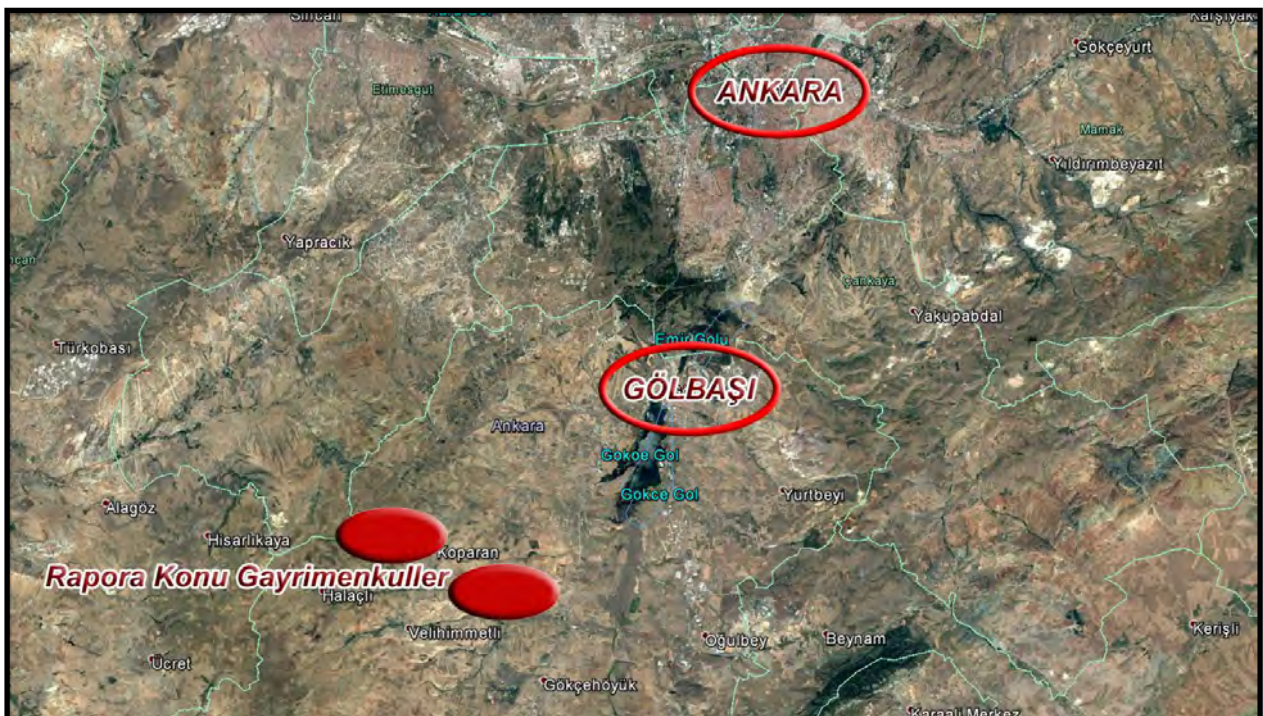
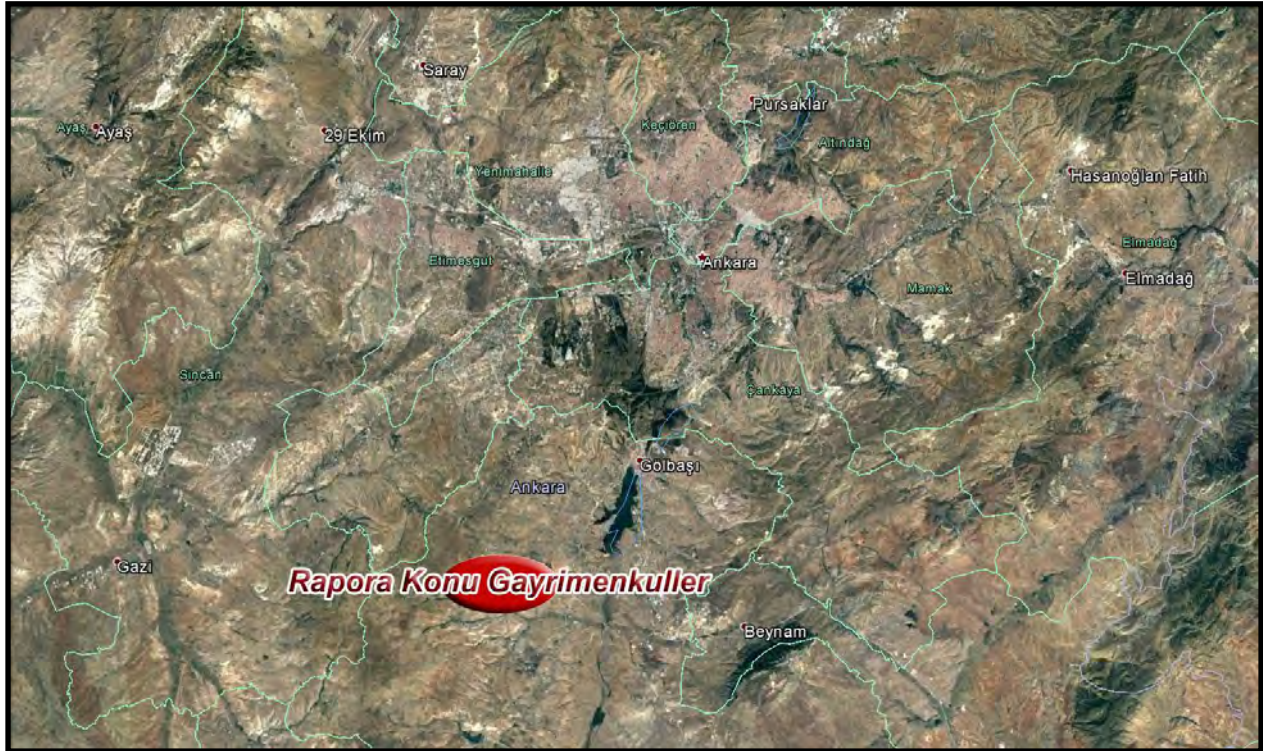
Genel olarak karasal iklimin hüküm sürdüğü Altındağ'da, kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. En çok yağış 51,8 mm ile mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 mm ile ağustos ayında düşer. İlkbahar mevsiminde kırkikinci yağışları olarak adlandırılan yükselim yağışları düşer. Yıllık ortalama yağış miktarı 367 mm'dir. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak (ortalama 0,6 °C) ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir. Yaz ile kış arasındaki sıcaklık farkı büyük, gece ile gündüz arasındaki sıcaklık farkıda yüksektir. Ortalama sıcaklık farkı 12° civarındadır. Bitki örtüsü bozkırdan (step) oluşmaktadır. Orman ve fundalık yok denecek kadar azdır. Altındağ'ın toprakları ilkbaharda yeşerir, yazın ise otlar sararıp kurur. Bitki örtüsünü iyileştirmek için özellikle akarsu boyları olmak üzere ağaçlandırma yapılmaktadır. Toprak türü olarak kireçli topraklardan oluştuğu görülmektedir.

Altındağ ilçesi, Türkiye'nin en büyük ve en önemli birçok müzesine birden sahiptir. Anadolu Medeniyetleri Müzesi ve Ankara Etnografya Müzesi başta olmak üzere onlarca müze, birçok tarihî Anadolu medeniyetinin izlerini günümüze taşımaktadır. Ankara Devlet Resim ve Heykel Müzesi özellikle Cumhuriyet dönemi heykeltıraşları ve ressamlarına ait birçok eseri barındırmaktadır. I. TBMM binası Ankara Kurtuluş Savaşı Müzesi olarak işletilirken, II. TBMM binası, Cumhuriyet Müzesi olarak kullanılmaktadır.

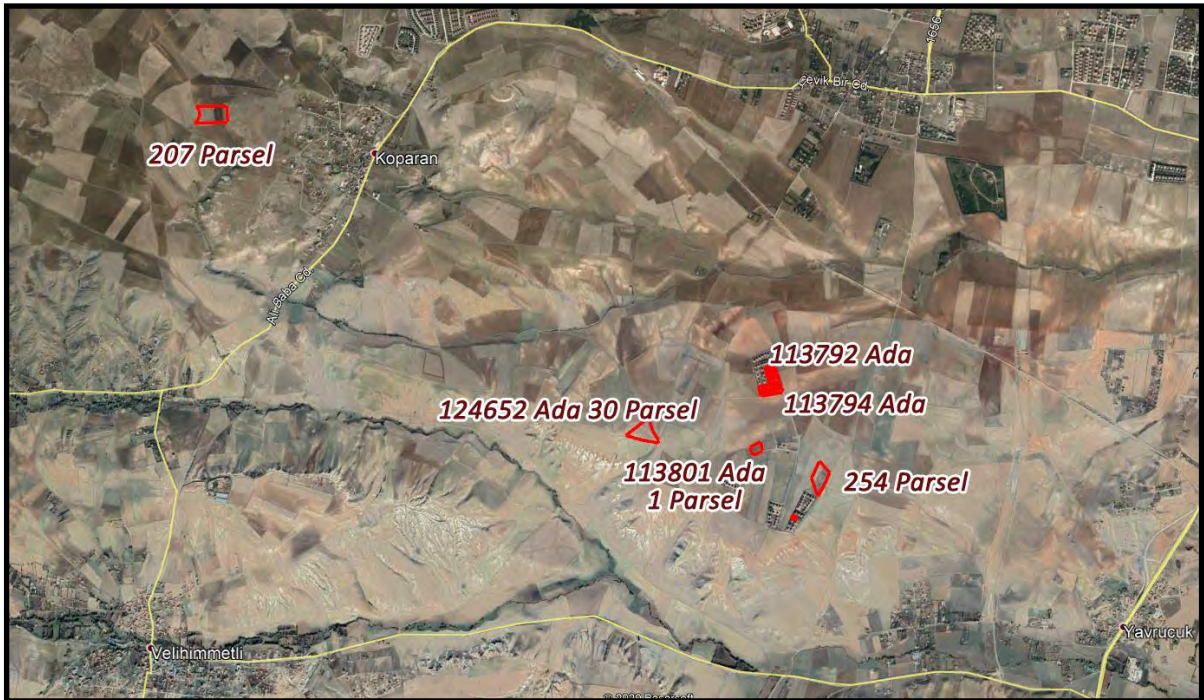
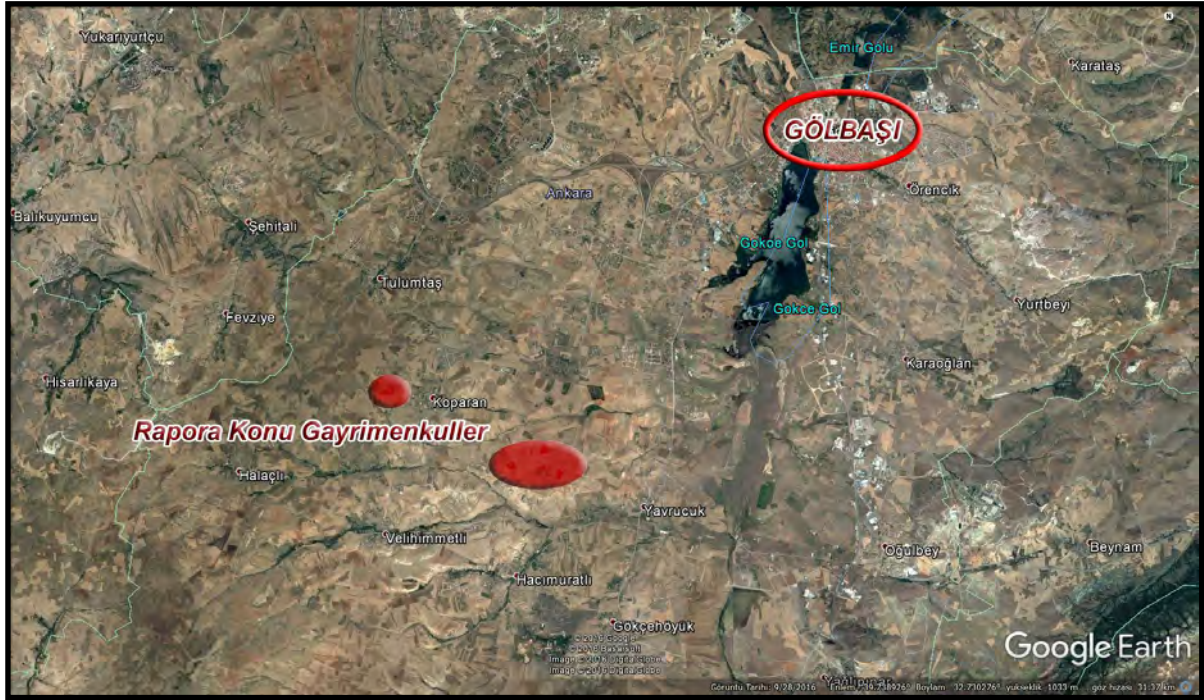
Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Altındağ İlçesinin 2020 yılı nüfusu 396.165 kişidir.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan Mahallesi sınırlarında bulunan 207, 254 parseller ile Koparan İmar 124652 ada 30 parsel, 113801 ada 1 parsel, 113794 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 parseller, 113792 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 parsel numaralı taşınmazlardır.



Konu taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım; Ankara Konya yolu üzerinden güney istikametinde ilerlenerek Gölbaşı ilçe merkezine ulaşım sağlandıktan sonra Gölbaşı Belediyesi önünden Sahil Caddesi istikametine dönülür. Ardından Gölbaşı Haymana Bulvarı istikametinde güneybatı istikametinde devam edilir. Sola Çevik Bir Caddesine Ballıkpınar Mahallesi geçildikten sonra Ali Baba Caddesi istikametinde ilerlenerek, Koparan Mahallesi ulaşım sağlanmaktadır.



Rapora konu taşınmazlar

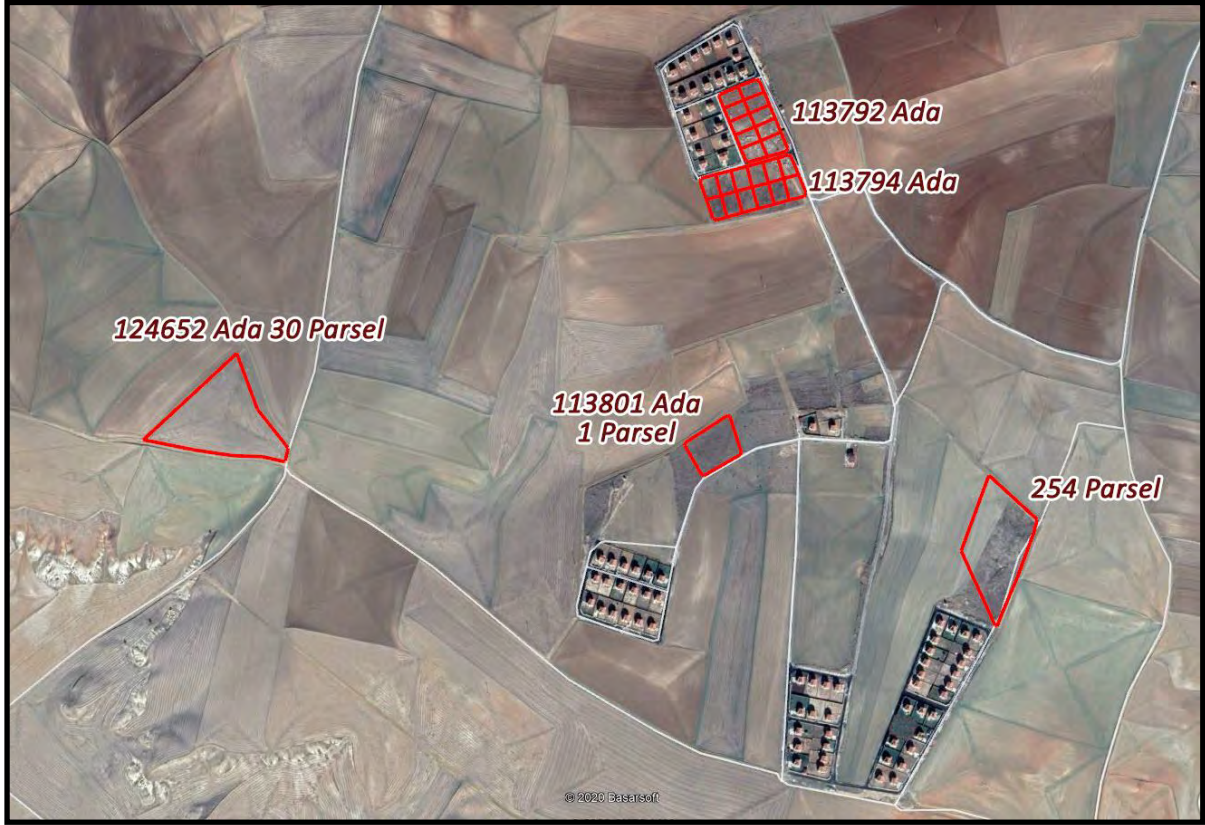
Koparan Mahallesi sınırlarında;

- 207 numaralı parsel; takribi 39,728200, 32,656600 koordinatlarında,
- 254 numaralı parsel; takribi 39,706400, 32,714600 koordinatlarında,

Koparan İmar Mahallesi sınırlarında;

- 124652 ada 30 numaralı parsel; takribi 39,708600, 32,698200 koordinatlarında,
- 113801 ada 1 parsel; takribi 39,708100, 32,708500 koordinatlarında,
- 113794 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 parseller, 113794 adanın tamamından teşekkül olup, yaklaşık olarak 39,712400, 32,709500 koordinatlarında,
- 113792 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 parseller, 113792 adanın tamamından teşekkül olup, yaklaşık olarak; 39,713500, 32,709400 koordinatlarında yer almaktadır.





Taşınmazların bulunduğu yakın çevrede genellikle konut amaçlı müstakil nitelikte zemin + 1-2 normal katlı olacak şekilde konut nitelikli yapılaşma söz konusudur. Konut yapılaşma yoğunluğunun Koparan Mahallesi merkezinde yoğunlaştığı gözlemlenmektedir. Konu taşınmazlara ulaşım özel araçlar vasıtasıyla sağlanmaktadır. Bölge, genellikle şehir merkezinin yoğunluğundan uzaklaşmak adına tercih edilen bir bölge niteliğinde olup, ticari faaliyetlerin, Gölbaşı ilçe merkezinde ve değerlendirme konusu taşınmazlara nispeten daha yakın konumda olan Gölbaşı Haymana Bulvarında bulunan binaların zemin katlarındaki dükkânlardan, Ayrıca Ankara Konya Yolu gibi bölge ana arterlerinde bulunan ticaret merkezlerinden sağlanmaktadır. Bölgeye olan talebin gelişimine paralel olarak artış gösterdiği görülmektedir. Bölgenin teknik alt yapısı kısmen tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Konu taşınmazların yakın çevresinde kamusal bir alan bulunmamakla birlikte, çevresinde boş arazi rezervlerinin fazlalığı dikkat çekmektedir.

Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme Konusu taşınmazların Gölbaşı Haymana Bulvarına kuş uçuşu yaklaşık 4 km mesafede yer almaktadır. Ankara Kızılay meydanına yaklaşık 34 km, Esenboğa Havaalanına yaklaşık 75 km, Cumhurbaşkanlığı Külliyesine yaklaşık, 32 km mesafelerde yer almaktadırlar.

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan Mahallesi 350, 207, 254 parseller ile 113801 ada 1 parsel, 113794 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 parseller, 113792 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 parsellere ilişkin tapu kayıt belgeleri 12.08.2021 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden alınmış olup belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

Mülkiyet Bilgileri

- 113801 ada, 1 nolu parselin 1.522 m² kullanım alanlı hissesi (1522/6427) Başkent Doğalgaz Dağıtım Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

Malik-113801 ada, 1 parsel	Hisse Pay	Hisse Payda	Hisse Alanı, m ²
Başkent Doğalgaz Dağıtım Anonim Şirketi	1522	6427	1.522,00
Ankara Büyükşehir Belediyesi Proje Organizasyon İnşaat Doğalgaz İç ve Dış Ticaret Sanayi Anonim Şirketi	542	6427	542,00
	1160	6427	1.160,00
	297	6427	297,00
	555	6427	555,00
	2351	6427	2.351,00
Toplam			6.427,00

- Diğer tüm parseller Başkent Doğalgaz Dağıtım Anonim Şirketi adına kayıtlıdır

Takyidat Bilgileri

- 113794 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 parseller, 113792 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 parsellerin tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

- 207 Parsel:**

Beyanlar Hanesinde; 17.09.2013 tarih ve 14856 yevmiye numaralı “İmar Düzenlemesine Alınmıştır.” beyanı bulunmaktadır.

Söz konusu beyanın Gölbaşı Belediyesinde mevcut imar durum bilgisi sorgulanmış; 207 parselin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.08.2014 gün ve 1275 sayılı kararı ile onaylanan Güneykent Kentsel Gelişim Projesi 1. Etap, 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken söz konusu planın Ankara 17. İdare Mahkemesinin 26.05.2016 tarih ve 2015/74 Esas ve 2016 /1250 karar sayılı kararı ile iptal edildiği, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 19.07.2016 tarih ve E.19040 sayılı yazısı ile Gölbaşı Belediye Başkanlığına bildirildiği tespit edilmiştir.

- 254 nolu Parsel:**

Beyanlar Hanesinde; 08.11.2012 tarih ve 15077 yevmiye numaralı “3083 sayılı yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” Bulunmaktadır.

- **124652 Ada 30 Parsel:**

Beyanlar Hanesinde; 03.07.2019 tarih ve 14228 yevmiye numaralı “3083 sayılı yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” Bulunmaktadır.

22.11.1984 kabul tarihli, 01.12.1984 tarih, 18592 sayılı resmi gazetede yayınlanan 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu 13. Maddesi:

Madde 13 – (Değişik birinci fıkra: 13/2/2001 - 4626/2 md.) Uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete’de yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescili sonuçlandırılıncaya kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzelkişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre, beş yılı aşamaz. Ancak, sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılmadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün teklifi ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığının onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir.

Kısıtlama süresi içerisinde arazisini ve varsa üzerindeki tesisleri satmak isteyen gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerin müracaatları halinde, uygulayıcı kuruluş bu kişilere ait tarım toprağını ve varsa üzerindeki tesisleri, altmış gün içinde bu Kanun hükümlerine göre kamulaştırır veya yönetmelikle tespit edilecek esaslar dahilinde bunların başkalarına satışına izin verir.

(Değişik üçüncü fıkra: 23/2/2011-6171/3 md.) Yukarıda belirtilen süre içinde, bu gibi arazi **Tarım Kredi Kooperatifleri ve bankalara ipotek edilebilir.**

(Değişik dördüncü fıkra: 23/2/2011-6171/3 md.) Bu kısıtlama süresi içerisinde ipotegün paraya çevrilmesi gerektiğinde ipotegün paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takipte düzenlenecek kıymet takdir raporu uygulayıcı kuruluşa tebliğ edilir. Uygulayıcı kuruluşun bu rapora itiraz ve dava hakkı vardır. Kesinleşen kıymet takdir raporuna göre tespit edilmiş bedeli, bu Kanun hükümlerine göre uygulayıcı kuruluş tarafından uygun görülmesi halinde ipotegün paraya çevrilmesi yoluyla takip dosyasına ödenerek arazinin Hazine mülkiyetine geçirilmesi sağlanır. Ancak uygulayıcı kuruluş tarafından ihtiyaç duyulmaması halinde, arazinin satışına izin verilebilir. Buna ilişkin esaslar yönetmelikle düzenlenir.

(İptal birinci cümle: Anayasa Mahkemesi’nin 11/4/2012 tarihli ve E.: 2011/33, K.: 2012/54 sayılı Kararı ile.) Miras yoluyla intikaller, bu hükmün kapsamı dışındadır. (Mülga son cümle: 30/4/2014-6537/9 md.)

22.11.1984 kabul tarihli, 01.12.1984 tarih, 18592 sayılı resmi gazetede yayınlanan 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu 6. Maddesi:

Toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri (1)

Madde 6 – (Değişik: 23/2/2011-6171/2 md.)Bu Kanunda belirtilen amaçları gerçekleştirmek üzere uygulama alanlarında ilgili kuruluşça, isteğe bağlı veya maliklerin muvafakati aranmaksızın arazi toplulaştırılması yapılabilir. İsteğe bağlı olanlara öncelik vermek kaydıyla arazi toplulaştırmasını teşvik için ilgili kuruluşça arazi genişletmek gibi destekleyici tedbirler alınabilir. Toplulaştırma alanlarında gerçek kişilerle kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine ait araziden projenin özelliğine göre, yol ve kanal gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için % 10'a kadar katılım payı kesilir. Toplulaştırma nedeniyle kapanan yollarla, yol fazlalıkları da aynı amaç için kullanılır. Katılım payı için herhangi bir bedel ödenmez. Ancak, katılım payı dışında kesilen arazi, öncelikle varsa eş değer Hazine arazisinden karşılanır. Yoksa, kesilen arazi için kamulaştırma işlemi yapılır. Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına uygulayıcı kuruluşun talebi ile tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu Kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rıza en veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir. Toprak ve su kaynaklarının korunması, geliştirilmesi, kırsal alanda su temini ve kullanılmış suların uzaklaştırılması hizmetleri, arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri ile birlikte planlanır. Tarla içi geliştirme hizmetleri; tarla yolları ve sanat yapıları, açık ve kapalı drenaj, sulama tesisleri, kimyasal maddeler kullanılarak arazi ıslahı, toprak muhafazası ve dere yatağı ıslahı gibi faaliyetleri kapsar. Ortak kullanım alanları olarak planlanan alanlarda toplulaştırma çalışmaları süresince tarımsal faaliyetlerde bulunmak ilgili kuruluşun iznine bağlıdır. Toplulaştırmada kanal ve yol gibi kamunun ortak kullanacağı alanlar olarak planlanan yerlerdeki mütemmim cüzlerin karşılığı ile çiftçiye yeni parseller teslim edilene kadar doğabilecek gelir kayıpları uygulayıcı kuruluşça karşılanır. Toplulaştırma esas ve usulleri ile toprağın derecelendirilmesi ile tarla içi geliştirme hizmetlerinin nasıl yapılacağı yönetmelikte belirtilir.

- **113801 ada 1 parsel:**

Beyanlar Hanesinde; 22.01.1994 tarih ve 276 yevmiye numaralı “2942 sayılı yasanın 7. Maddesi gereği şerh” bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde; 22.01.1996 tarih ve 276 yevmiye numaralı “2942 sayılı yasanın 7. Maddesi gereği şerh” bulunmaktadır.

Şerhler Hanesinde; Ankara Büyükşehir Belediyesi Proje Organizasyon İnşaat Doğalgaz İç ve Dış Ticaret Sanayi Anonim Şirketi hissesi üzerinde 18.03.2021 tarih ve 9978 yevmiye no ile “Ankara 26. İcra Dairesi’nin 17/03/2021 tarih 2017/22149 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 647.051,54 TL bedel ile Alacaklı : Eflatun Cem Önay lehine haciz işlenmiştir.” icrai haczi bulunmaktadır.

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.

Yukarıda belirtilen şerh tarihinden itibaren 6 aylık süre geçmiş olduğundan konu gayrimenkulü kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.

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

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Rapora konu gayrimenkuller; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan/Koparan İmar Mahallesi'nde kayıtlı olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü, m ²	Nitelik
Gölbaşı	Koparan-İmar	113801	1	6.427,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan	124652	30	23.789,65	Tarla
Gölbaşı	Koparan		207	28.600,00	Tarla
Gölbaşı	Koparan		254	19.263,00	Tarla
Gölbaşı	Koparan-İmar	113792	1	1.039,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113792	2	1.061,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113792	3	1.063,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113792	4	1.073,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113792	5	1.088,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113792	6	1.386,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113792	7	1.150,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113792	8	1.062,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113792	9	1.047,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113792	10	1.037,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113794	1	1.166,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113794	2	1.143,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113794	3	1.187,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113794	4	1.213,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113794	5	1.128,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113794	6	1.012,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113794	7	1.265,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113794	8	1.172,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113794	9	1.257,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113794	10	1.226,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113794	11	1.177,00	Arsa
Gölbaşı	Koparan-İmar	113794	12	1.066,00	Arsa







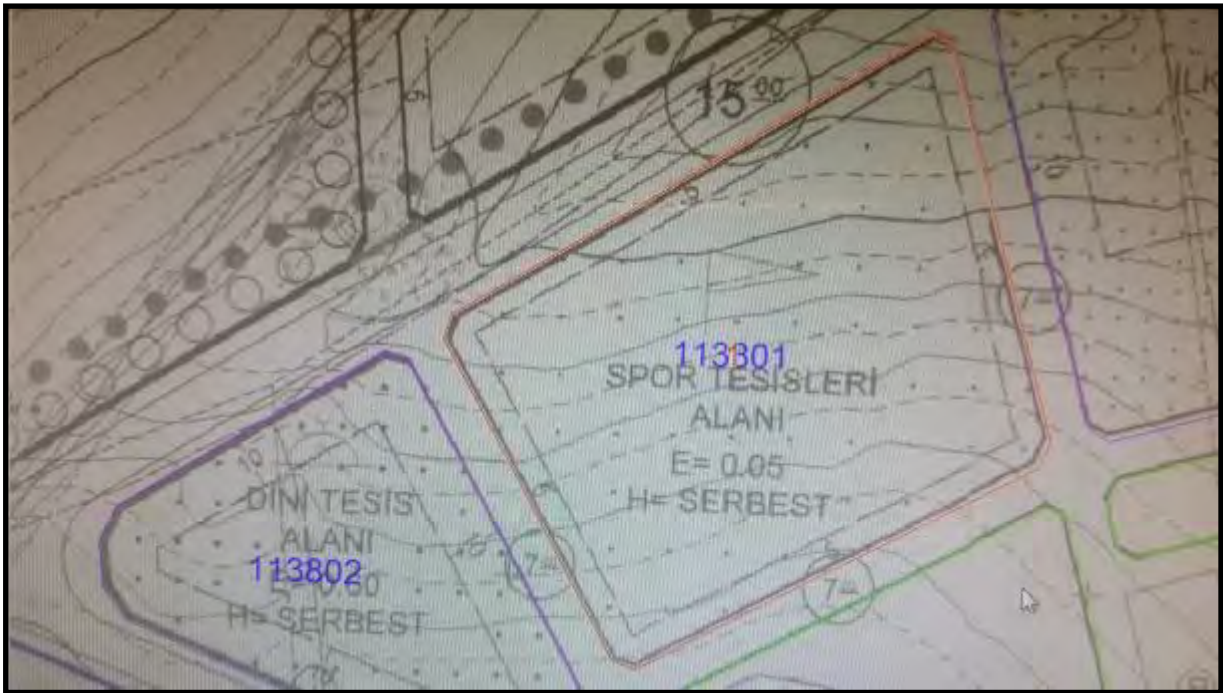
5.5 İmar Durum Bilgileri

Gölbaşı Belediyesi ve Gölbaşı Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan Mahallesi 207, 254 parseller ve 124652 ada 30 parselin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

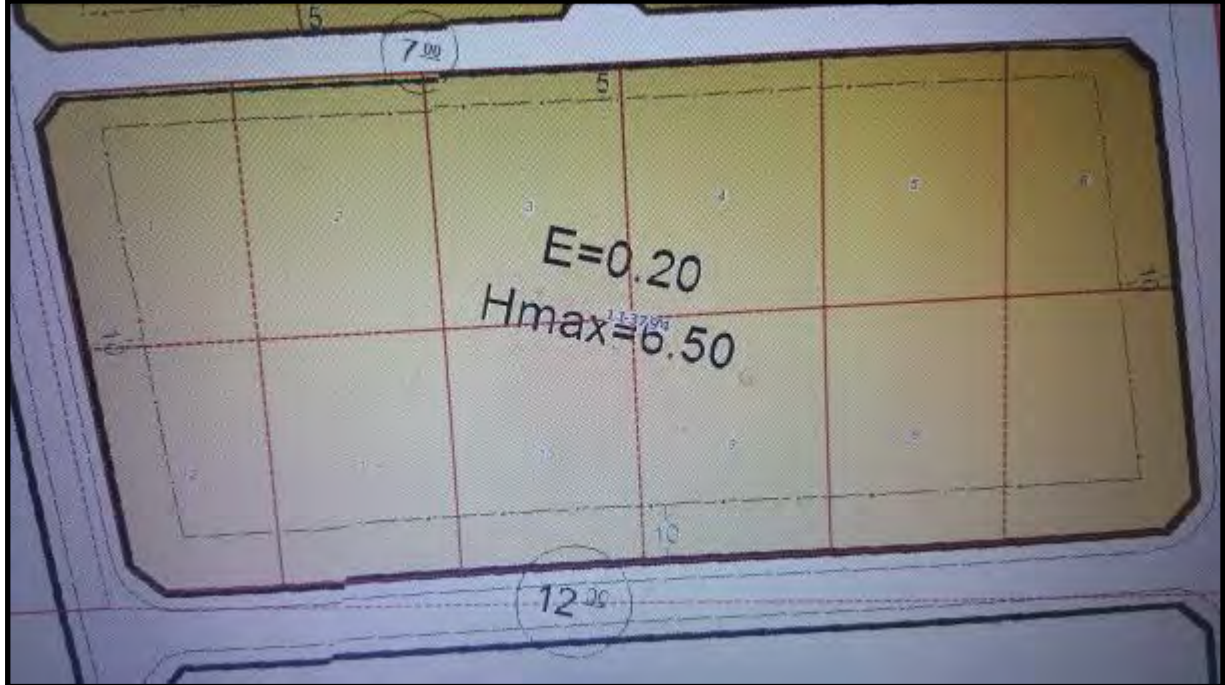
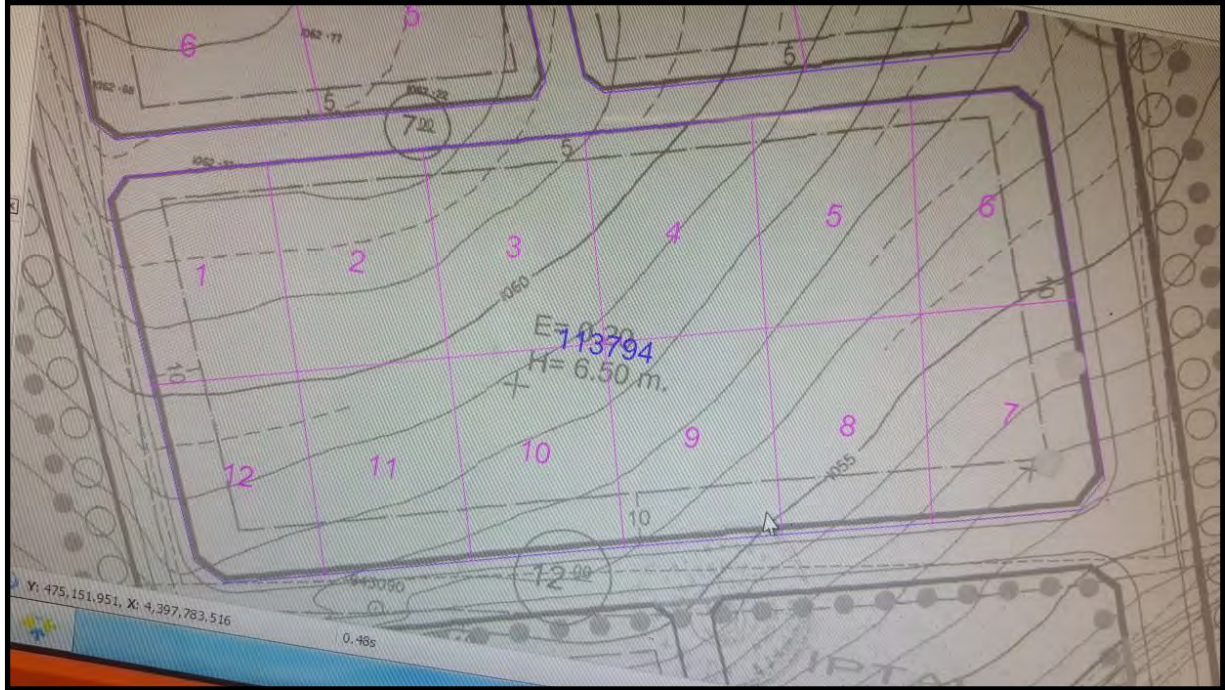
Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde diğer parsellere ilişkin edinilen bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Rapora konu parseller, Gölbaşı Belediye Meclisinin, 09.01.2008/18 onay tarih ve sayılı, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2008/791 onay tarih ve sayılı 1/1000 ölçekli Koparan Mahallesi Mevzi İmar Planı (Gölbaşı İlçesi Koparan Mahallesi, Tp. 251, 254, 256, 259, 260, 264, 269, 271 parsellere ait imar planı) kapsamında kalmaktadır.

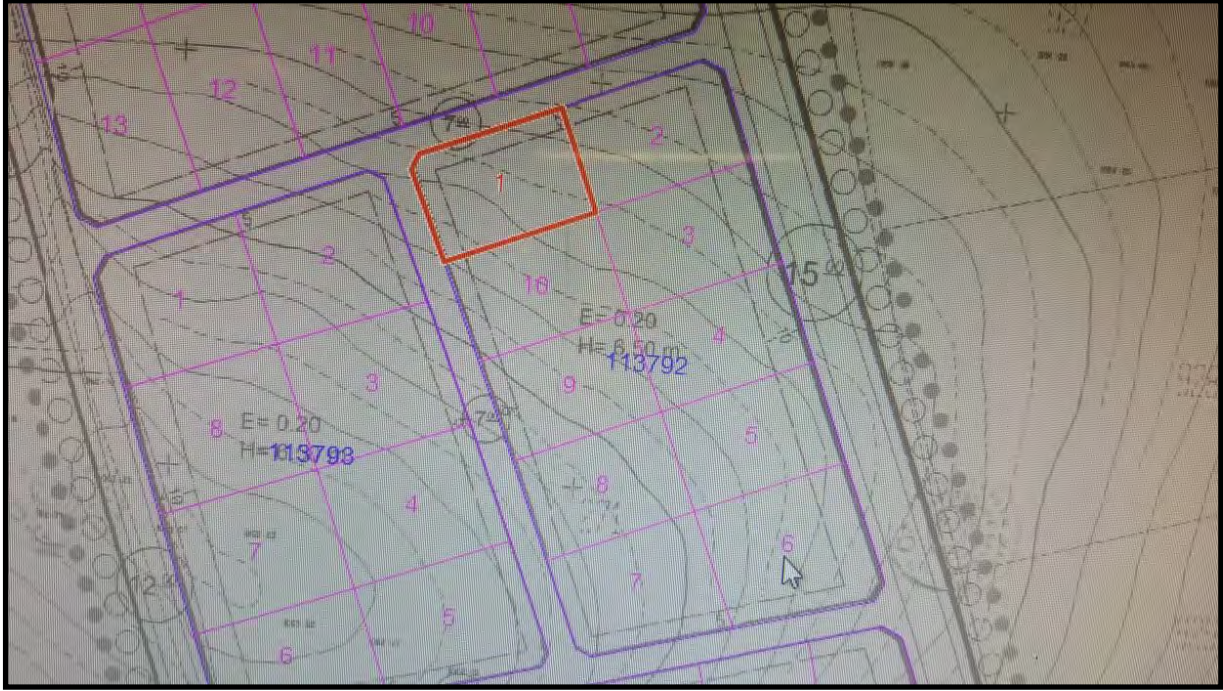
113801 ada 1 parsel; Emsal; 0,05, H.max: Serbest yapılaşma koşulları ile Spor Tesisi lejantında kaldığı bilgisi alınmış olup, imar plan notlarına göre Spor alanı tesisi kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz maddesi vardır.



113794 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 parseller; Emsal; 0,20 H.max: 6,50 m yapılaşma koşulları ile Konut alanında kalmaktadır.



113792 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 parseller; Emsal; 0,20 H.max: 6,50 m yapılaşma koşulları ile Konut alanında kalmaktadır.



İmar plan notları madde 10'da; ada bazında yapılacak uygulamalarda, toplam konut sayısı aşılmamak şartıyla belediyesinin uygun göreceği kentsel tasarım projesine göre toplam inşaat alanları 0,10 oranında arttırılabileceği, madde 11'de ise bir ya da birden fazla adanın birlikte projelendirilmesi halinde ada toplam inşaat alanının maksimum %2'sini aşmamak koşu ile kentsel tasarım projelerinde belirlenecek şekilde kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, günlük ihtiyaçlara cevap verebilecek mamullerin satış üniteleri ve bahçivan, elektrikçi, bakıcılar için gerekli çalışma ünitelerinin yer alabileceği belirtilmektedir.

KOPARAN_6_1

PLAN ONAY TARİHİ: 14.03.2008

PLAN NOTLARI:

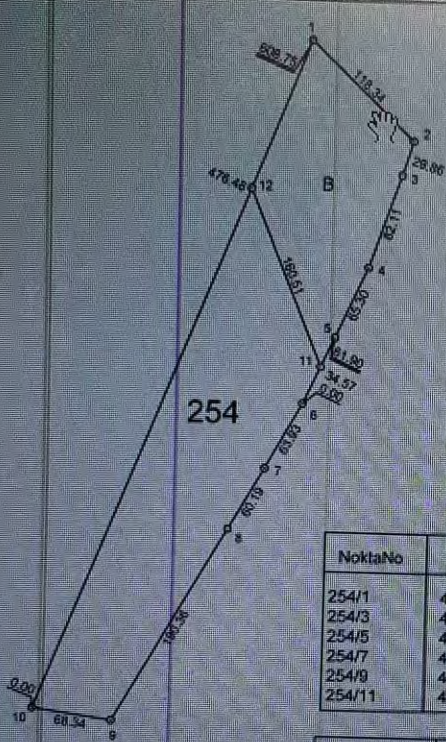
1. YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, DİNİ TESİS ALANI, İLKÖĞRETİM OKUL ALANI, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI, SPOR ALANI, GENEL OTOPARKLAR VB KULLANIMLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
2. BEDELSİZ TERK EDİLECEK ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
3. KENTSEL TASARIM PROJELERİ, PEYZAJ PROJELERİ, TESVİYE PROJELERİ, MİMARİ PROJELER VE ALTYAPI PROJELERİNDE ÖNERİLEN HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGULACAKTIR.
4. ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA; 30.11.2001 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
5. İLKÖĞRETİM OKULU, DİNİ TESİS VE SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANINDA $E=0.60$, H_{MAX} =SERBEST OLACAKTIR.
6. SPOR ALANINDA $E=0.05$, H_{MAX} =SERBEST OLACAKTIR.
7. TİCARET ALANINDA $E=0.50$, $H_{MAX}=6.50$ M OLUP KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.
8. KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M², EMSAL=0.20, $H_{MAX}=6.50$ M'DİR.
9. KONUT ALANLARINDA YAPI ÇEKME MESAFELERİ, KOMŞU PARSELLERLE OLUŞAN TÜM CEPHELERDE 5 M'DİR.
10. ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE KONUT SAYISI; ± 0.00 KOTUNUN ALTINDA VE ÜSTÜNDE İSKAN EDİLEBİLİR TOPLAM İNŞAAT ALANININ ORTALAMA KONUT BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 200 M²'YE BÖLÜNMESİ İLE BULUNAN (0.5 VE ÜSTÜ BİR ÜST TAM SAYIYA TAMAMLANACAK, 0.5'İN ALTI İSE BİR ALT TAMSAYIYA TAMAMLANACAKTIR) KONUT SAYISINI AŞAMAZ. ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA TOPLAM KONUT SAYISI AŞILMAMAK ŞARTIYLA BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRECEĞİ KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE TOPLAM İNŞAAT ALANLARI 0.10 ORANINDA ARTTIRILABİLİR. BU TALEPLERDE ± 0.00 KOTU KİTLE KÖŞE KOTLARI ORTALAMASI OLARAK ALINACAKTIR.
11. KONUT ADALARINDA TİCARET KULLANIMI YER ALAMAZ ANCAK BİR YA DA BİRDEN FAZLA ADANIN BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE ADA TOPLAM İNŞAAT ALANININ MAX %2'SİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE BELİRLENECEK ŞEKİLDE KREŞ, TOPLANTI ODASI, YÖNETİM BİRİMLERİ, GÜNLÜK İHTİYAÇLARA CEVAP VEREBİLECEK MAMULLERİN SATIŞ ÜNİTELERİ VE BAHÇIVAN, ELEKTRİKÇİ, BAKICILAR İÇİN GEREKLİ ÇALIŞMA ÜNİTELERİ YER ALABİLİR.
12. YUKARIDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Yapılan araştırmalarda 207 ve 254 parsellere ilişkin aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

- 207 parselin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2014 gün ve 1275 sayılı kararı ile onaylanan Güney kent Kentsel Gelişim Projesi 1. Etap, 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken söz konusu planın Ankara 17. İdare Mahkemesinin 26.05.2016 tarih ve 2015/74 Esas ve 2016 /1250 karar sayılı kararı ile iptal edildiği, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 19.07.2016 tarih ve E.19040 sayılı yazısı ile Gölbaşı Belediye Başkanlığına bildirildiği öğrenilmiştir.
- 254 nolu parselin, Gölbaşı Belediye Encümeni'nin 11.11.2008 tarih ve 84/531 sayılı kararı ile uygun görülen Koparan Mahallesi kadastro 254, 256, 259, 260, 264, 269, 271 nolu parselleri kapsayan parselasyon planının 3194 sayılı imar kanunun 19. Maddesine göre Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin aynen onaylanmasına 03.12.2008 tarih, 2788 karar sayı ile karar verdiği tespit edilmiştir. Ancak bahsi geçen plan sonucunda Gölbaşı Belediyesi Harita Birimi tarafından, taşınmazın bulunduğu 254 parsel üzerinde A ve B ayırma çapı düzenlendiği A biriminde imar uygulaması olduğu, B biriminin ise imar planı kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiştir.



İLİ		ANKARA		KUTUK		PARTE		ADDA		PARSEL		YÜZÖLÇÜMÜ			
İLÇESİ		GÖLBAŞI										Ha	M2	Dm2	
KÖY-MAH		KOPARAN										254	5	9200	
DÜZENLEMeye GİREN												A	3	9937	00
DÜZENLEMeye GİRMEYEN												B	1	9263	00



254

Y. Cenan YÜKSEL
Ankara Büyükşehir Belediyesi
Y. Cenan YÜKSEL
Harita Mühendisi

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
254/1	475546.56	4397280.32	254/2	475633.01	4397199.50
254/3	475623.92	4397171.06	254/4	475596.79	4397093.55
254/5	475569.75	4397034.11	254/6	475543.33	4396978.14
254/7	475511.88	4396922.47	254/8	475481.38	4396870.59
254/9	475385.20	4396706.30	254/10	475317.60	4396716.27
254/11	475558.08	4397009.40	254/12	475496.81	4397157.76

Ada/Parsel	Noktalar	Hesap Alan	Düzeltilme	Deng. Alan
254	10,1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	57771.60	+1428.40	59200.00
254/A	9,10,12,11,6,7,8,9	38508.94	+1428.06	39937.00
254/B	12,11,5,4,3,2,1,12	19262.66	+0.34	19263.00
TOPLAM		57771.60	+1428.40	59200.00
TAPU ALANI		59200.00		
HESAPLANAN		57771.60		
FARK		+1428.40		
TECVİZ		1449.86		

ÖN VANI	HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	TASDİK EDEN
	HARİTA VE KAD. MÜH.	KONTROL MÜH.	KADASTRO MÜH.
ADI SOYADI			
TARİH			
İMZA			

1 / 3

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkuller arsa ve tarla vasıflı olup, üzerlerinde geliştirilen bir proje olmaması sebebi ile herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

→ **124652 ada 30 parsel**

Değerlemeye konu gayrimenkul 23.789,65 m² yüz ölçüme sahip tarla vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf formda, doğudan batıya doğru artan hafif engebeli bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırlarını, tel örgü vb. belirleyici işaretler olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39,708600, 32,698200 koordinatlarında yer almaktadır.





→ **207 parsel**

Değerlemeye konu gayrimenkul 28.600,00 m² yüz ölçüme sahip tarla vasıflı parseldir. Geometrik olarak amorf formda, batıdan doğuya doğru artan hafif engebeli bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırlarını, tel örgü vb. belirleyici işaretler olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39,728200, 32,656600 koordinatlarında yer almaktadır.

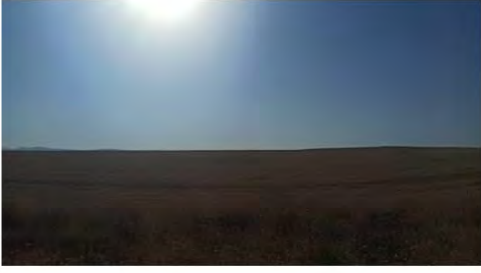




→ 254 parsel

Değerlemeye konu gayrimenkul 19.263,00 m² yüz ölçüme sahip tarla vasıflı parseldir. Geometrik olarak yamuk formda, düz bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırlarını, tel örgü vb. belirleyici işaretler olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39,706400, 32,714600 koordinatlarında yer almaktadır.





→ **113801 ada 1 parsel**

Değerlemeye konu gayrimenkul 6.427,00 m² yüz ölçüme sahip Arsa vasıflı parseldir. Geometrik olarak Yamuk formda, güneyden kuzeye doğru artan hafif engebeli bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parselin sınırlarını, tel örgü vb. belirleyici işaretler olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık olarak 39.708100, 32.708500 koordinatlarında yer almaktadır.





→ **113794 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 parseller**

Değerlemeye konu gayrimenkuller 1.012,00 m² ila 1.265,00 m² yüz ölçüm aralığında değişen 12 parselden oluşmaktadır. Parsellerin tamamı Arsa vasıflıdır. Geometrik olarak Yamuk ve dikdörtgen formda değişen parseller, güneyden kuzeye doğru artan hafif engebeli bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parsellerin sınırlarını, tel örgü vb. belirleyici işaretler olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 113794 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 parseller, 113794 adanın tamamından teşekkül olup, yaklaşık olarak; 39,712400, 32,709500 koordinatlarında yer almaktadır.







→ **113792 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 parseller,**

Değerlemeye konu gayrimenkuller 1.037,00 m² ila 1.386,00 m² yüz ölçüm aralığında değişen 10 parselden oluşmaktadır. Parsellerin tamamı Arsa vasıflıdır. Geometrik olarak Yamuk ve dikdörtgen formda değişen parseller, batıdan doğuya doğru artan hafif engebeli bir topografyaya sahiptir. Mevcut durumda parsellerin sınırlarını, tel örgü vb. belirleyici işaretler olmayıp, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 113792 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 parseller, 113792 adanın tamamından teşekkül olup, yaklaşık olarak; 39.713500, 32.709400 koordinatlarında yer almaktadır.







5.8 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşiv’inde yapılan incelemede taşınmaza ait herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin olmadığı tespit edilmiştir. Buna istinaden arsa nitelikli taşınmaz için yasal durum ve mevcut durum karşılaştırması yapılamamaktadır.

5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Kısmen yola cepheli parsellerin olması,
- Düzgün geometrik forma sahip olması,
- Müstakil tapulu olmaları.

Olumsuz Özellikler

- İmar koşullarındaki kısıtlamalar,
- 254, 207, 124652 ada 30 parselin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı olmaması,
- Konut imarlı parsellerin yapılaşma koşullarının (E:0,20) düşük olması,
- 113801 ada 1 parselin Spor Tesisi fonksiyonunda olması,
- Şehir merkezine uzak konumlu olmaları,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

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

Mülkiyet İncelemesi

Gölbaşı Tapu Müdürlüğü, Gölbaşı Kadastro Müdürlüğü yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu parsellere ilişkin mülkiyet incelemesi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada/ Parsel	Yüzölçümü, m ²	Malik	Tarih	Yevmiye	Edinme Sebebi	Pay	Payda	Hisse Alanı, m ²
113801/1	6.427,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1522	6427	1.522,00
113801/1	6.427,00	Ankara Büyükşehir Belediyesi Proje Org. İnş. Doğ. İç ve Dış Tic. San. A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	4905	6427	4.905,00
124652/30	23.789,65	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	3.07.2019	14228	Toplulaştırma	1	1	23.789,65
/207	28.600,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	10.10.2008	13408	Satış	1	1	28.600,00
/254	19.263,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	27.12.2007	15543	Satış	1	1	19.263,00
113792/1	1.039,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.039,00
113792/2	1.061,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.061,00
113792/3	1.063,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.063,00
113792/4	1.073,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.073,00
113792/5	1.088,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.088,00
113792/6	1.386,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.386,00
113792/7	1.150,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.150,00
113792/8	1.062,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.062,00
113792/9	1.047,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.047,00
113792/10	1.037,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.037,00
113794/1	1.166,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.166,00
113794/2	1.143,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.143,00
113794/3	1.187,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.187,00
113794/4	1.213,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.213,00
113794/5	1.128,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.128,00
113794/6	1.012,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.012,00
113794/7	1.265,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.265,00
113794/8	1.172,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.172,00
113794/9	1.257,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.257,00
113794/10	1.226,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.226,00
113794/11	1.177,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.177,00
113794/12	1.066,00	Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş.	8.05.2009	6329	İmar (Tsm)	1	1	1.066,00

124652 Ada 30 Parsel:

- Eski 350 numaralı parsel 03.07.2019 tarih 14228 yevmiye numarası ile 3083 sayılı yasaya göre toplulaştırma işlemi sonucu 124652 ada 30 parsel numarası ile Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. mülkiyeti adına tescil edilmiştir.

Parselin tapu kayıtlarında;

- 08.11.2012 tarih ve bila yevmiye numaralı “3083 sayılı yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” beyanı terkin edilmiştir.
- 10.03.2017 tarih ve bila yevmiye numaralı “3083 sayılı yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” beyanı terkin edilmiştir.
- 03.07.2019 tarih ve 14228 yevmiye numaralı “3083 sayılı yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” beyanı bulunmaktadır.

124652 ada 30 parsel harici parsellerin son üç yılda mülkiyet ve hukuki durumlarında bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

113801 ada 1 parsel:

- Şerhler Hanesinde; Ankara Büyükşehir Belediyesi Proje Organizasyon İnşaat Doğalgaz İç ve Dış Ticaret Sanayi Anonim Şirketi hissesi üzerinde 18.03.2021 tarih ve 9978 yevmiye no ile “Ankara 26. İcra Dairesi’nin 17/03/2021 tarih 2017/22149 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 647.051,54 TL bedel ile Alacaklı : Eflatun Cem Önay lehine haciz işlenmiştir.” icari haczi bulunmaktadır.

Belediye İncelemesi:

Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan gayrimenkullerin son üç yıl içinde imar durumunda bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin “En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi” yapılmamıştır.

5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller “Tarla” ve “Arsa” nitelikli olup, müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır. Her parsel ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Raporun 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Raporun 5.8 ve 5.9’uncu bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

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 gayrimenkulün değer takdirinde çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile 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

6.3.3 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Koparan Mahallesi, 1.063,00 m² yüzölçümlü Konut imarlı, Emsal; 0,20, Hmax: 6,50, yollardan çekme mesafesi: 5 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Mal Sahibi vasıtasıyla 240.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(226,00 ₺/m²) Tel: 0 (506) 367 59 66

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Koparan Mahallesi, 466,00 m² yüzölçümlü Konut imarlı, Emsal; 0,20, Hmax: 6,50, yollardan çekme mesafesi: 5 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Öz Coldwel Banker Gayrimenkul vasıtasıyla 110.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(236,00 ₺/m²) Tel: 0 (549) 795 41 12

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Koparan Mahallesi, 541,00 m² yüzölçümlü Konut imarlı, Emsal; 0,20, Hmax: 6,50, yollardan çekme mesafesi: 5 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Merter Emlak vasıtasıyla 235.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(434,00 ₺/m²) Tel: 0 (312) 566 32 53

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Koparan Mahallesi, 1.132,00 m² yüzölçümlü Konut imarlı, Emsal; 0,20, Hmax: 6,50, yollardan çekme mesafesi: 5 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Hatipoğlu Emlak vasıtasıyla 390.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(344,00 ₺/m²) Tel: 0 (312) 484 24 82

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Koparan Mahallesi 920,00 m² yüzölçümlü Konut imarlı, Emsal; 0,20, Hmax: 6,50, yollardan çekme mesafesi: 5 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Gölbaşı Mehmet Yalçın Emlak vasıtasıyla 320.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(375,00 ₺/m²) Tel: 0 (312) 359 77 78

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Koparan Mahallesi, 730,00 m² yüzölçümlü Konut imarlı, Emsal; 0,20, Hmax: 6,50, yollardan çekme mesafesi: 5 m, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz Mal Sahibi vasıtasıyla 260.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(356,00 ₺/m²) Tel: 0 (543) 252 14 74

6.3.4 Çevrede Tarla Emsal Araştırması

→ 207 Parsel Çevresi Emsal Araştırması

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Koparan Mahallesi, 5.000,00 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmaz Özgür Emlak vasıtasıyla 530.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(106,00 ₺/m²) Tel: 0 (312) 283 45 78

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Koparan Mahallesi, 2.140,00 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmaz Mal Sahibi vasıtasıyla 265.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(123,00 ₺/m²) Tel: 0 (532) 573 72 91

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Koparan Mahallesi, 40.000 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmaz Atabek Gayrimenkul vasıtasıyla 6.375.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(159,00 ₺/m²) Tel: 0 (312) 485 07 57

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Koparan Mahallesi, 21.200,00 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmaz Mal Sahibi Halil Bey vasıtasıyla 3.268.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(154,15 ₺/m²) Tel: 0 (530) 406 87 09

→ 254 Parsel Çevresi Emsal Araştırması

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Koparan Mahallesi, 124648 ada 8 parsel numaralı, 11.222,00 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmaz Remax Vip vasıtasıyla 1.220.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(108,71 ₺/m²) Tel: 0 (312) 241 04 40

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Koparan Mahallesi, 125878 ada 3 parsel numaralı, 9.400,00 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmaz Öz Katre Gayrimenkul vasıtasıyla 1.128.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(120,00 ₺/m²) Tel: 0 (532) 161 36 96

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Koparan Mahallesi, 125813 ada 21 parsel numaralı, 5.000,00 m² yüzölçümlü tarla içerisinde 5.000 m² hisse, nitelikli taşınmaz Özgür Emlak vasıtasıyla 530.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(106,00 ₺/m²) Tel: 0 (312) 283 45 78

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Koparan Mahallesi, 11.130,00 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmaz Gölbaşı Aktif Emlak vasıtasıyla 1.340.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(120,39 ₺/m²) Tel: 0 (312) 484 99 55

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, Koparan Mahallesi, 12.343 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmaz Çayyolu Gayrimenkul vasıtasıyla 1.111.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(90,01 ₺/m²) Tel: 0 (537) 964 71 17

Pazar araştırmasına göre:

- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yerleşim yerlerine (Koparan merkeze) ve anayollara yaklaştıkça arsa/arazi değerlerinin arttığı tespit edilmiştir.
- Bölgede imar uygulaması görmüş parsel stokunun az sayıda olduğu ve buna bağlı olarak da bölge genelinde arsa vasıflı (imar uygulaması görmüş net parsel) gayrimenkul piyasasının tam olarak oluşmağı ve piyasada satışta olan gayrimenkuller arasında değişken ve spekülatif satış fiyatlarının olduğu görülmüştür.
- Emsal karşılaştırması yaparken hem yapılaşma hem de konum şerefiyesi değerlendirilmiştir.
- Rapora konu “Konut imarlı, Emsal; 0,20, Hmax: 6,50” yapılaşma şartlarına sahip imar parsellerine ilişkin bölgede içerisinde yapılan araştırmalara göre 1 yıl içerisinde bölgede istenilen fiyatların yaklaşık %95 oranında arttığı gözlemlenmiştir. Ancak; bölgedeki araştırmalar sonucunda bu artış oranında gerçekleşen satışların olmadığı, istenilen fiyatlar ile satış fiyatları arasında farklılıkların olduğu, benzer yapılaşma şartı, konum ve imar fonksiyonuna sahip parseller için istenilen değerler arasında farklılıkların bulunduğu ve oturmuş istikrarlı bir gayrimenkul pazarının olmadığı tespitleri yapılmıştır.
- Değerleme konusu gayrimenkullerden 207 no’lu parselin bulunduğu bölgede tarla vasıflı parsellerin birim değerleri 254 ve 124652 ada 30 parsel nolu gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye oranla daha yüksek işlem gördüğü bilgisi edinilmiştir. (Değerlemeye konu 207 parsel nolu gayrimenkulün bulunduğu bölgede 2014 yılında 1/1000 ölçekli imar planı hazırlanmış ve plan dahilinde konut alanları Emsal 1,00 h serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu görülmüştür. Söz konusu yapılaşma şartlarına istinaden bölgede tarla vasıflı parsellerin birim değerleri 254 ve 350 no’lu parsellerin bulunduğu bölgeye göre daha yüksektir. 12.08.2014 gün ve 1275 sayılı kararı ile onaylanan Güney kent Kentsel Gelişim Projesi 1. Etap, 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı Ankara 17. İdare Mahkemesinin 26.05.2016 tarih ve 2015/74 Esas ve 2016 /1250 karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir.)

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parsellerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu gayrimenkullerin özellikleri, konumu, imar durumu, yeri, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, yüzölçümü, kullanım amacı, yola yakınlığı, dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan arsa/arazi emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Gayrimenkullere ilişkin birim değer ve değer bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Gayrimenkulün Değeri = Arsa Alanı (m²) x m² Birim Değeri (₺/m²)

➤ **Hisse Değeri**

Pazar Yaklaşımı ile takdir edilen toplam değer ile **Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** adına kayıtlı gayrimenkullerin toplam değerleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Mahalle	Ada/Parsel	Yüzölçümü, m ²	Malik	Hisse Alanı, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺ (KDV Hariç)	Takdir Edilen Değer, ₺ (KDV Dahil)
Koparan	113801/1	6.427,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.522,00	90,00	136.980,00	137.000,00	161.660,00
Koparan	113801/1	6.427,00	Ankara Büyükşehir Bel. Proje Org. İnş. Doğ. İç ve Dış Tic. San. A.Ş.	4.905,00	90,00	441.450,00	441.000,00	520.380,00
Koparan	124652/30	23.789,65	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	23.789,65	65,00	1.546.327,25	1.546.000,00	1.824.280,00
Koparan	/207	28.600,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	28.600,00	135,00	3.861.000,00	3.861.000,00	4.555.980,00
Koparan	/254	19.263,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	19.263,00	65,00	1.252.095,00	1.252.000,00	1.477.360,00
Koparan-İ.	113792/1	1.039,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.039,00	160,00	166.240,00	166.000,00	195.880,00
Koparan-İ.	113792/2	1.061,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.061,00	160,00	169.760,00	170.000,00	200.600,00
Koparan-İ.	113792/3	1.063,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.063,00	150,00	159.450,00	159.000,00	187.620,00
Koparan-İ.	113792/4	1.073,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.073,00	150,00	160.950,00	161.000,00	189.980,00
Koparan-İ.	113792/5	1.088,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.088,00	150,00	163.200,00	163.000,00	192.340,00
Koparan-İ.	113792/6	1.386,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.386,00	160,00	221.760,00	222.000,00	261.960,00
Koparan-İ.	113792/7	1.150,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.150,00	160,00	184.000,00	184.000,00	217.120,00
Koparan-İ.	113792/8	1.062,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.062,00	150,00	159.300,00	159.000,00	187.620,00
Koparan-İ.	113792/9	1.047,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.047,00	150,00	157.050,00	157.000,00	185.260,00
Koparan-İ.	113792/10	1.037,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.037,00	150,00	155.550,00	156.000,00	184.080,00
Koparan-İ.	113794/1	1.166,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.166,00	160,00	186.560,00	187.000,00	220.660,00
Koparan-İ.	113794/2	1.143,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.143,00	150,00	171.450,00	171.000,00	201.780,00
Koparan-İ.	113794/3	1.187,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.187,00	150,00	178.050,00	178.000,00	210.040,00
Koparan-İ.	113794/4	1.213,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.213,00	150,00	181.950,00	182.000,00	214.760,00
Koparan-İ.	113794/5	1.128,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.128,00	150,00	169.200,00	169.000,00	199.420,00
Koparan-İ.	113794/6	1.012,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.012,00	160,00	161.920,00	162.000,00	191.160,00
Koparan-İ.	113794/7	1.265,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.265,00	160,00	202.400,00	202.000,00	238.360,00
Koparan-İ.	113794/8	1.172,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.172,00	150,00	175.800,00	176.000,00	207.680,00
Koparan-İ.	113794/9	1.257,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.257,00	150,00	188.550,00	189.000,00	223.020,00
Koparan-İ.	113794/10	1.226,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.226,00	150,00	183.900,00	184.000,00	217.120,00
Koparan-İ.	113794/11	1.177,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.177,00	150,00	176.550,00	177.000,00	208.860,00
Koparan-İ.	113794/12	1.066,00	Başkent Doğ. Dağ. GYO A.Ş.	1.066,00	160,00	170.560,00	171.000,00	201.780,00
Toplam		109.524,65		103.097,65		11.082.002,25	11.082.000,00	13.076.760,00

Takdir Edilen Değerler		
	KDV Hariç, ₺	KDV Dahil, ₺
Parsellerin Toplam Değeri	11.082.000,00	13.076.760,00
Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. Hissesi Toplam Değeri	10.641.000,00	12.556.380,00

Pazar Yaklaşımı ile Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı gayrimenkullerin toplam değeri **10.641.000,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değer takdirinde çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda kiralık vaziyette olan ticari bina emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır.

Özet Tablo	
Yöntemler – Pazar Yaklaşımı	KDV Hariç Toplam Değer, ₺
Toplam Değer	11.082.000,00
Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. Hisse Değeri	10.641.000,00

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 değerlendirme 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 değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme 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 değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaza ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor'un 5.6. bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm

Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

Madde 22: (Değişik:RG-23/1/2014-28891)

- *Birinci Fıkra b Bendi: (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkroda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.*
- *Birinci Fıkra r Bendi: (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.*

- Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler, 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması ve 7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde" belirtilen hususlar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmadığı, tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Sonuç itibariyle rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **"arsa"** olarak alınmasında/bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.
- 113801 ada 1 parsel numaralı gayrimenkul "Spor Tesisleri Alanı" lejantında bulunmakta olup, plan notlarına göre *"kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz"* hükmü bulunmaktadır. İmar durumu itibariyle 113801 ada 1 parselin tasarrufunun kısıtlı olduğu düşünülmektedir. Ayrıca parselde malik olan "Ankara Büyükşehir Belediyesi Proje Organizasyon İnşaat Doğalgaz İç ve Dış Ticaret Sanayi Anonim Şirketi" hissesi üzerinde İcrai Haciz şerhleri bulunmaktadır.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınca; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan Mahallesi, 207, 254 parseller, Koparan İmar Mahallesi 124652 ada 30 parsel, 113801 ada 1, 113794 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 113792 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 numaralı parsellerin SPK mevzuatı gereği adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu Ankara İli, Altındağ İlçesi, Koparan/Koparan İmar Mahallesi sınırları içerisinde kalan 26 adet parselin Pazar Yaklaşımı ile toplam değeri 11.082.000,00 ₺, **Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı gayrimenkullerin toplam değeri ise 10.641.000,00 ₺** takdir edilmiş olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Takdir Edilen Değerler		
	KDV Hariç, ₺	KDV Dahil, ₺
Parsellerin Toplam Değeri	11.082.000,00	13.076.760,00
Başkent Doğalgaz Dağıtım GYO A.Ş. Hissesi Toplam Değeri	10.641.000,00	12.556.380,00

Yüksel Metin Sel
İnşaat Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401990

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek
Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

- Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
- SPK ve BDDK Yetki Belgesi
- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Belgeleri