

BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2.12.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2022
RAPOR TARİHİ	29.12.2022
RAPOR NO	BASGZ-2210070
KULLANIM AMACI	42 ADET PARSELİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ GÖLBAŞI, ALTINDAĞ, ETİMESGUT, YENİ MAHALLE, MAMAK, ÇANKAYA, KEÇİÖREN İLÇELERİ'NDE YER ALAN 42 ADET PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, HACILAR MAH. 127802 ADA 1-3-5-7-8-9-10-11-14-16-19-20 PARSELLER, 127803 ADA 1-2-3-4-5-9-10-11-13-19-21-26-27-30-33-34-35-46 PARSELLER, ETİMESGUT İLÇESİ BAHÇEKAPI MAH. 16580 ADA 2 PARSEL, ERLER MAH. 130023 ADA 4 PARSEL, YAPRACIKÖYÜ MAH. 48615 ADA 2 PARSEL, KEÇİÖREN İLÇESİ PINARBAŞI MAH., 4086 ADA 6 PARSEL, KARARGAHTEPPE MAH.5559 ADA 2 PARSEL, KAVACIK SUBAYEVLERİ MAH. 6768 ADA 8 PARSEL, MAMAK İLÇESİ GÜLVEREN MAH. 9020 ADA 1 PARSEL, ÇANKAYA İLÇESİ, ERZURUM MAH. 1557 ADA 3 PARSEL, AYRANCİ MAH. 2811 ADA 30 PARSEL, YENİMAHALLE İLÇESİ YAKACIK İMAR MAH. 44326 ADA 3 PARSEL, YEŞİLEVLER MAH. 60615 ADA 1 PARSEL NO'LU TAŞINMAZLAR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - A. Özgün HERGÜL (Lisans No: 402487) Değerleme Uzmanı - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No: 405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor BASGZ-2210070 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A. Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak ve Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İLÇE	MAHALLE	ESKİ PARSEL NO	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	HİSSE PAYI	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVİMİYE	MALİK
GÖLBAŞI	HACILAR	1383	127802	1	401,93m²	401,93m²	1 / 1	TARLA	14	1373	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1385	127802	3	401,61m²	401,61m²	1 / 1	TARLA	14	1375	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1387	127802	5	402,87m²	402,87m²	1 / 1	TARLA	14	1377	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1389	127802	7	406,25m²	406,25m²	1 / 1	TARLA	14	1379	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1390	127802	8	404,98m²	404,98m²	1 / 1	TARLA	14	1380	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1391	127802	9	404,37m²	404,37m²	1 / 1	TARLA	14	1381	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1392	127802	10	403,01m²	403,01m²	1 / 1	TARLA	14	1382	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1393	127802	20	192,98m²	192,98m²	1 / 1	TARLA	14	1383	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1394	127802	19	402,87m²	402,87m²	1 / 1	TARLA	14	1384	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1397	127802	16	405,98m²	405,98m²	1 / 1	TARLA	14	1387	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1399	127802	14	402,18m²	402,18m²	1 / 1	TARLA	14	1389	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1402	127802	11	402,20m²	402,20m²	1 / 1	TARLA	14	1392	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1404	127803	1	404,22m²	404,22m²	1 / 1	TARLA	14	1394	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1405	127803	2	405,24m²	405,24m²	1 / 1	TARLA	14	1395	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1406	127803	3	402,97m²	402,97m²	1 / 1	TARLA	14	1396	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1407	127803	4	404,62m²	404,62m²	1 / 1	TARLA	14	1397	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1408	127803	5	403,30m²	403,30m²	1 / 1	TARLA	14	1398	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1412	127803	9	403,65m²	403,65m²	1 / 1	TARLA	14	1402	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1413	127803	19	301,86m²	301,86m²	1 / 1	TARLA	14	1403	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1419	127803	13	402,55m²	402,55m²	1 / 1	TARLA	14	1409	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1421	127803	11	403,03m²	403,03m²	1 / 1	TARLA	14	1411	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1422	127803	10	403,68m²	403,68m²	1 / 1	TARLA	14	1412	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1423	127803	21	158,21m²	158,21m²	1 / 1	TARLA	14	1413	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1428	127803	26	402,77m²	402,77m²	1 / 1	TARLA	14	1418	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1429	127803	27	402,26m²	402,26m²	1 / 1	TARLA	14	1419	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1432	127803	30	402,22m²	402,22m²	1 / 1	TARLA	14	1422	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1439	127803	33	404,05m²	404,05m²	1 / 1	TARLA	14	1429	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1438	127803	34	403,74m²	403,74m²	1 / 1	TARLA	14	1428	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1437	127803	35	402,33m²	402,33m²	1 / 1	TARLA	14	1427	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
GÖLBAŞI	HACILAR	1447	127803	46	354,48m²	354,48m²	1 / 1	TARLA	14	1437	3.08.2022	33459	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KEÇİÖREN	PINARBAŞI	*	4086	6	110,00m²	110,00m²	1 / 1	ARSA	31	3041	7.10.2011	44643	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KEÇİÖREN	KARARGAHTAPE	*	5559	2	918,00m²	257,19m²	65 / 232	HALI ARAZI	14	1303	7.10.2011	44643	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KEÇİÖREN	KAVACIK SUBAYEVLERİ	*	6768	8	413,00m²	150,00m²	150 / 413	TARLA	13	229	16.05.2016	32261	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
YENİMAHALLE	YAKACIK-İMAR	*	44326	3	5.278,00m²	2.500,00m²	1250 / 2639	ARSA	27	2596	11.05.2016	24702	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
YENİMAHALLE	YEŞİLEVLER	*	60615	1	100,00m²	30,00m²	3 / 10	ARSA	7	652	11.05.2016	24702	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
ETİMESGUT	BAHÇEKAPI	*	16580	2	112.163,37m²	4.183,04m²	2100 / 56309	KARGIR KONST. BİNA	38	3717	21.08.2020	41964	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
ETİMESGUT	YAPRACIKKÖY	*	48615	2	2.371,02m²	2.371,02m²	1 / 1	ARSA	63	6725	30.04.2018	17292	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
ETİMESGUT	ERLER	49214/6	130023	4	1.593,00m²	1.593,00m²	1 / 1	ARSA	27	2707	14.09.2021	46286	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
ÇANKAYA	KIRKKONAKLAR	*	26359	4	179,00m²	35,92m²	898 / 4475	ARSA	14	1364	16.03.2021	23398	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
ÇANKAYA	AYRANCI	*	2811	30	89,00m²	89,00m²	1 / 1	ARSA	7	625	11.05.2016	36267	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
ÇANKAYA	ERZURUM	*	1557	3	492,00m²	250,00m²	125 / 246	ARSA	254	52	19.01.2022	6002	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
MAMAK	GÜLVEREN	*	9020	1	1.440,00m²	400,00m²	5 / 18	OLAN SEBZE BAHÇESİ	456	3453	25.04.2016	22099	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların 14.12.2022 tarihli takyidat ve mülkiyet bilgileri Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 127803 Ada19 Parsel Üzerinde

- * İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 11/11/2021 tarih 2021/5389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2199.69 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (11.11.2021-42493)
İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 07/09/2022 tarih 2021/5389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2343.81 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (07.09.2022-39036)

Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 127803 Ada 21 Parsel Üzerinde

- * İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 11/11/2021 tarih 2021/5389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2199.69 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (11.11.2021-42493)
İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 07/09/2022 tarih 2021/5389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2343.81 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (07.09.2022-39035)
0.1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 21.01.2019 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığına kira şerhi) (14.02.2019-3283)

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

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

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

- * İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 07/09/2022 tarih 2021/5389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2343.81 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (07.09.2022-72418)

Mamak İlçesi, Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel Üzerinde

- * İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 07/09/2022 tarih 2021/5389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2343.81 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (07.09.2022-65738)

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

- * Diğer (Konusu: Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tapu devri yapılacağına dair yazı Yeşilevler AT 652 dosyadadır.) Tarih: 01/04/2016 Sayı: 27028 sayılı başvuru (Tarih ve yevmiye bulunmamaktadır.)
İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 07/09/2022 tarih 2021/5389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2343.81 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (07.09.2022-66383)

Çankaya İlçesi, Kırkkonaklar Mahallesi 26359 Ada 4 Parsel

- * Diğer (Konusu: Başkent doğalgaz dağıtım gayrimenkul yatırım ortaklığının 42206 sayılı yazısı sisteme taralıdır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (04.01.2021-238)
Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Tescile yönelik konuyu tanımlayınız. (Şablon: Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararlarının belirtilmesi) (07.03.2019-17934) 81035/1 NOLU PLAN GEREĞİNCE 370 M2 YOLA GİTMEKTEDİR(Şablon: İmar Planına Göre Tescile Tabidir Belirtmesi) (05.01.1996-115)
İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 07/09/2022 tarih 2021/5389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2343.81 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (07.09.2022-91862)

Çankaya İlçesi, Ayrancı Mahallesi 2811 Ada 30 Parsel

- * Haciz: 18/07/1975 y. 7433 hs: 13060 ank. 1. icra me. 975/5563 sayılı yazıları 97,403 tl için (18.07.1975-7433)
Ankara belediyesinin 23/05/1994 ta. 27/19428 sayılı yazıları ile genel müdürlüğün oluru alınmadan herhangi bir kurum adına tescil işlemi yapılamaz. (23.09.1994-1488)
İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 07/09/2022 tarih 2021/5389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2343.81 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (07.09.2022-91862)

Altındağ İlçesi, Erzurum Mahallesi 1557 Ada 2 Parsel

- * BAŞKENT DOĞALGAZ GYO A.Ş. Hissesi üzerinde;
İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 07/09/2022 tarih 2021/5389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2343.81 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir.

Etimesgut İlçesi, Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parsel

- * Askeri güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. 23/05/1989 YV: 1455(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi) (23.05.1989-1455)
Y. mah. 2. sulh hukuk mahkemesi yazı işleri müd. nün 10/06/1988 gün ve 986/9 satış sayılı yazıları ile izale-i şuyu şerhi. 13/06/1988 YV:2907 (Şablon: İzale-i Şuyuu (Ortaklığın giderilmesi) (13.06.1988-2907)
Diğer (Konusu: Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğünün muvafakatı olmadan herhangi bir işlem tesis edilmemesine yönelik Atatürk Orman Çiftliği Müdürlüğünün 22/10/2020 Tarih ve 2960988 sayılı yazısı vardır.) Tarih: 22/10/2020 Sayı:2960988 (04.11.2020-55952)
Diğer (Konusu: Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tapu devri yapılacağına dair yazı Yeşilevler AT 652 dosyadadır.) Tarih: 01/04/2016 Sayı:27028 sayılı başvuru
İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 07/09/2022 tarih 2021/5389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2343.81 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (07.09.2022-47161)
**** Bu parsel üzerinde Ankara Büyükşehir Belediyesi hissesi üzerinde icrai haciz şerhleri bulunmaktadır.**

Etimesgut İlçesi, Emler Mahallesi 130023 Ada 4 Parsel

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

Etimesgut İlçesi, Yaprıcakköy Mahallesi 48615 Ada 2 Parsel

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

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

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

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

Kadastro Kanunu Madde 22 Evvelce kadastro yapılan yerler: Madde 22 – (Değişik:22/2/2005 – 5304/6 md.) Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir. Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır. Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.

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

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

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

Diğer taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

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

- İmar Durumuna İlişkin Veriler

23.11.2022 tarih ve E-49485841-754-30915 sayılı yazılı imar durumu belgesine göre **Gölbaşı İlçesi** Hacılar Mahallesi 1383, 1385,1387, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1397, 1399, 1402,1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1412, 1413, 1419, 1421, 1422, 1423, 1428, 1429, 1432, 1437, 1438, 1439, 1447 parseller Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca onaylanan Mogan Gölü Batı Kıyısı Rekreasyon Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında alana ilişkin parselasyon planının bulunmadığı belirtilmektedir. İmar durum belgesi eski parsel numaraları sunulur hazırlanmıştır.)

16.11.2022 tarih ve E-94563481-622.01-1160960 sayılı yazılı imar durumu belgesine göre **Keçiören İlçesi**, Karargahtepe Mahallesi, 5559 ada 2 numaralı parselin onaylı imar planına göre 'Reglaj İstasyon Alanı' olarak planlandığı, Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 Ada 8 Parselin onaylı imar planına göre 'Reglaj İstasyon Alanı' olarak planlandığı, söz konusu ada parselin de içinde bulunduğu Kavacık Subayevleri ve Hasköy Mahallelerine Ait İmar Planı Keçiören Belediye Meclisinin 02.08.2021 tarih ve 412 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının 10.03.2022 tarih ve 542 sayılı kararı ile onaylandığı Belediye internet sayfasında ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğü askı panosunda 26.10.2022 tarihinden itibaren 1 ay süreyle askıya çıkarıldığı, Pınarbaşı Mahallesi 4086 ada 6 parselin onaylı imar planına göre 'Teknik Altyapı Alanı' olarak planlandığı, söz konusu ada parselin de bulunduğu alanı kapsayan 'Pınarbaşı Kuşcağız Mahallelerine Ait Revizyon İmar Planı' Keçiören Belediye Meclisinin 04.01.2021 tarih ve 42 sayılı kararı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.02.2021 tarih ve 196 sayılı kararı ile onaylandığı söz konusu planın Ankara 2. İdare Mahkemesi'nin 2021/2010 Esas, 2022/565K. ve 28.03.2022 tarihli kararı ile iptal edildiği, bunun üzerine Keçiören Belediye tarafından yeni bir plan çalışmasının 06.10.2022 tarih ve 509 sayılı kararı ile uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne gönderildiği imar durumunun henüz netleşmediği husuları tespit edilmiştir. Son üç yıl içerisinde 6768 ada 8 parsel için yeni plan hazırlanmış ve 4086 ada 6 parsel için ise plan hazırlanmış hazırlanan plan iptal edilmiş ve yeni plan hazırlanmıştır. Büyükşehir belediyesinde onay aşamasındadır.

08.12.2022 tarih ve E-95959595-310-1.6.8-00000846182 sayılı yazılı imar durumu yazısına göre **Mamak İlçesi** 9020 ada 1 parsel sayılı taşınmazın imar arşiv kayıtlarında bulunmadığı Anakara Büyükşehir Belediyesi'nden bilgi alınması hususu belirtilmiştir. İlçe belediyesi planlama şefliği ve Ankara Büyükşehir Belediyesi Planlama Bürosunda alınan bilgiye göre taşınmazın H: 4 kat konut alanında kaldığı ve imar paftasında reglaj istasyonunun işli olduğu bilgisi alınmıştır.

26.11.2022 tarih ve E-18426575-115.01.99.01-115860 sayılı yazılı imar durumu yazısına göre **Yemimahalle İlçesi** 44326 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli 84193/2 no'lu parselasyon planı kapsamında E:0.60 Yençok:5 kat yapılaşma koşulları ile 'Belediye Hizmet Alanı' kullanımında kaldığı, 60615 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli 84220 no'lu parselasyon planı kapsamında Reglaj kullanımında kaldığı hususları tespit edilmiştir.

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

06.12.2022 tarih ve E-53849070-115.01.07-578972 sayılı yazılı imar durumu yazısına göre **Çankaya İlçesi** 1557 ada 3 parsel numaralı taşınmazın İmar İskan Bakanlığı Planlama ve İmar G. Md. Şehircilik Daire Başkanlığı 02.11.1968 tarih ve PL.060232263-11054 sayılı yazıları ile onanan plana istinaden hazırlanan ve İmar İdare Heyetinin 22.11.1968 tarih ve 849 sayılı kararı ile onaylanan 61700 sayılı plan değişikliği ile Çocuk Bahçesi ve Havagazi Reglaj İstasyonu büyütülerek imarın 1557 ada 1 ve 2 sayılı parselleri oluşturulmuş daha sonra Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince 19.11.1987 tarih ve 232 sayılı kararı ile onaylanan ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 61700/1 nolu parselasyon planı ile de imarın 1557 ada 1 ve 2 parseller düzenlemeye alınarak 3 ve 4 sayılı parselleri oluşturulmuştur. 492 m2 yüzölçümü 61700/1 nolu parselasyon planı kapsamında oluşturulan imarın 1557 ada 3 parselin onanlı imar planına göre imar kullanımının Havagazi Reglaj istasyonu olarak belirlendiği belirtilmektedir.

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

18.11.2022 tarih ve E-49026196-100-89650 sayılı imar durumu yazısına göre **Etimesgut İlçesi**, 16580 ada 2 parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının bulunmadığı, 48615 ada 2 parselin Eskişehir Yolu Kuzeyine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve buna ait 85314 no'lu parselasyon planı kapsamında kaldığı ancak söz konusu planların Ankara 5. İdare Dava Dairesinin 12.11.2021 tarih ve esas No:2020/559 Karar No:2021/1197 sayılı kararı ile iptal edildiği, 49214 ada 6 parselin ise 85091/6 no'lu parselasyon planı ile düzenlemeye alınarak imarın 130023 ada 4 parseli dönüştüğü, Reglaj ve Teknik Altyapı alanı olarak ayrıldığı, inşaat emsalinin E:0.50 yapı yüksekliğinin Yençok:3 kat olacak şekilde yapılaşma koşulunun bulunduğu belirtilmektedir. Son üç yıl içerisinde 48615 ada 2 için plan iptali bulunmaktadır.

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



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





İl	Ankara
İlçe	Keçiören
Mahalle	Pınarbaşı

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



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

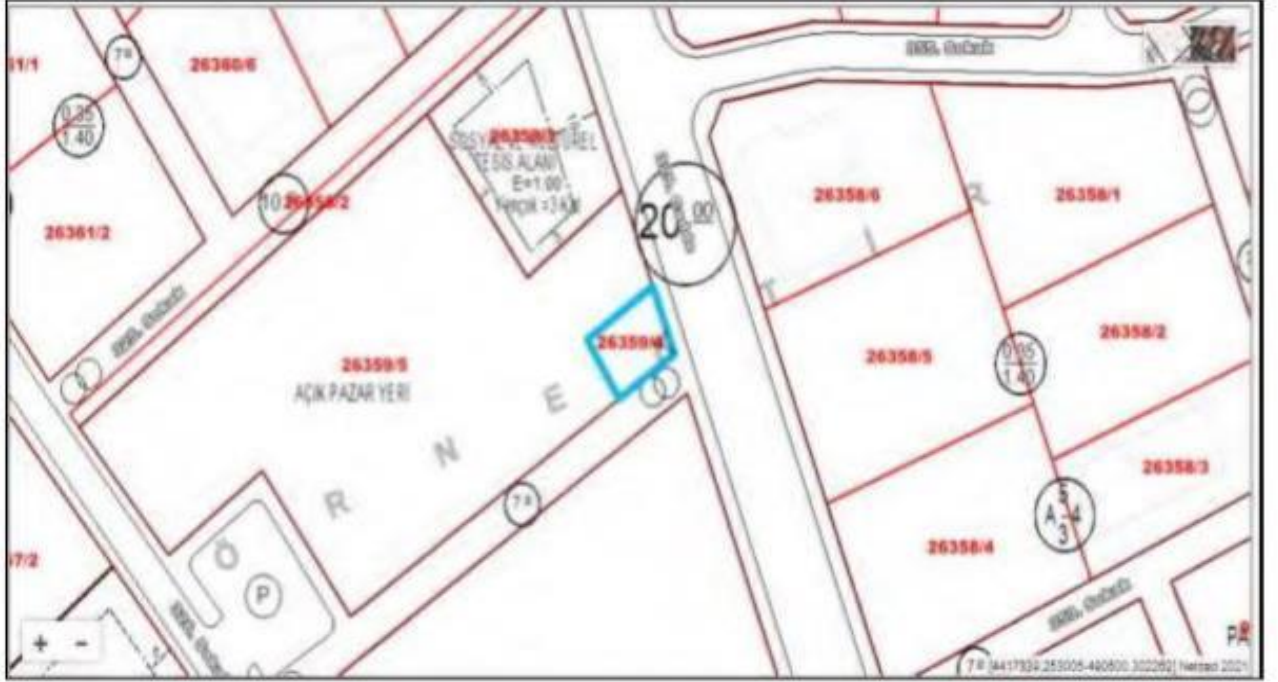


Çankaya İlçesi, Erzurum Mahallesi 1557 Ada 3 Parsel

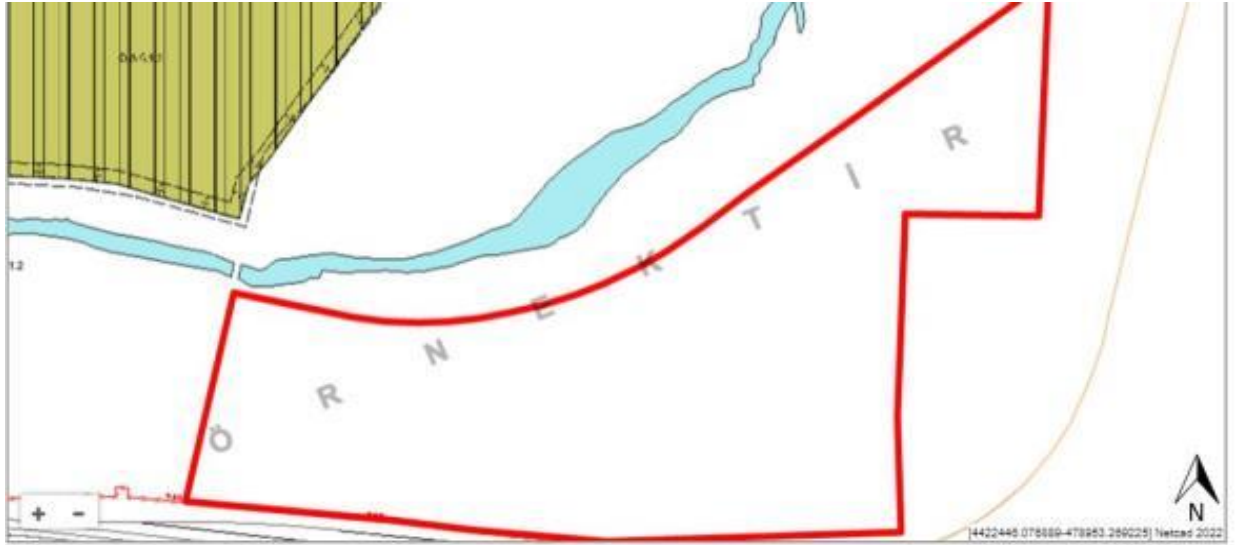


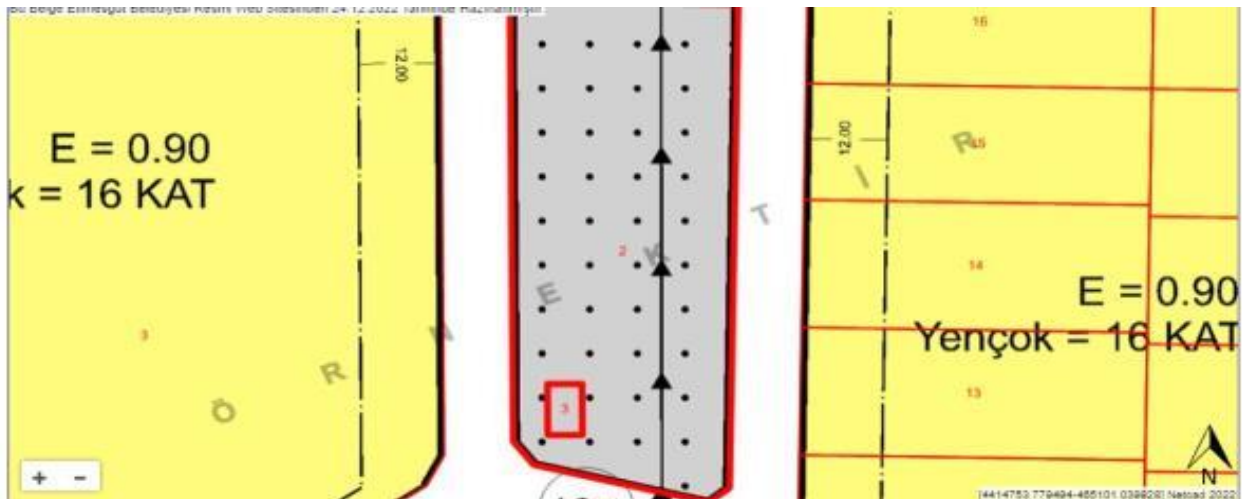
Çankaya İlçesi, Kırkkonaklar Mahallesi 26359 Ada 4 Parsel, Ayrancı Mahallesi 2811 Ada 30 Parsel





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





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

Keçiören İlçesi'nde Son üç yıl içerisinde 6768 ada 8 parsel için yeni plan hazırlanmış ve 4086 ada 6 parsel için ise plan hazırlanmış, hazırlanan plan iptal edilmiş ve yeni plan hazırlanmıştır. Büyükşehir belediyesinde onay aşamasındadır. Etimesgut İlçesi 48615 ada 2 parselin Eskişehir Yolu Kuzeyine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve buna ait 85314 no'lu parsellasyon planı kapsamında kaldığı ancak söz konusu planların Ankara 5. İdare Dava Dairesinin 12.11.2021 tarih ve esas No:2020/559 Karar No:2021/1197 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu parsellerden 40 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup sadece Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihtir. Bu 2 ilçede yapılan belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır. Diğer parseller üzerinde ise cins tashihi yapılmamış reglaj istasyonu nitelikli trafo benzeri teknik altyapı binaları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan sadece Hacılar Mahallesi 127803 ada 19 parsel, 21 parsel ve 46 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olduğu gözlemlenmiştir. Aynı zamanda Mamak İlçesi ana gayrimenkul niteliği "içinde evi olan sebze bahçesi" olup mevcut durumda parsel üzerinde müstakil bir yapı ve reglaj ünitesi bulunmaktadır. Fiili kullanımı ve tapu niteliğinin uygun olmadığı düşünülmektedir. Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parselde ise ana gayrimenkul niteliği "Kargir bina Kargir Kons. Bina" dır. Parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup Başkent Doğalgaz Yatırım GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımda doğalgaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu bulunduğubelirtilmiştir. Ancak yasal olarak hissenin parsel üzerinde nereye denk geldiği bilinmemektedir.

2.3.5 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde bulunan yapılara ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

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

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

GÖLBAŞI	HACILAR	1432	127803	30	402,22 m ²	402,22 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1439	127803	33	404,05 m ²	404,05 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1438	127803	34	403,74 m ²	403,74 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1437	127803	35	402,33 m ²	402,33 m ²
GÖLBAŞI	HACILAR	1447	127803	46	354,48 m ²	354,48 m ²
KEÇİÖREN	PINARBAŞI	*	4086	6	110,00 m ²	110,00 m ²
KEÇİÖREN	KARARGAHEPE	*	5559	2	918,00 m ²	257,19 m ²
KEÇİÖREN	KAVACIK SUBAYEVLERİ	*	6768	8	413,00 m ²	150,00 m ²
YENİMAHALLE	YAKACIK-İMAR	*	44326	3	5.278,00 m ²	2.500,00 m ²
YENİMAHALLE	YEŞİLEVLER	*	60615	1	100,00 m ²	30,00 m ²
ETİMESGUT	BAHÇEKAPI	*	16580	2	112.163,37 m ²	4.183,04 m ²
ETİMESGUT	YAPRACIKKÖY	*	48615	2	2.371,02 m ²	2.371,02 m ²
ETİMESGUT	ERLER	49214/6	130023	4	1.593,00 m ²	1.593,00 m ²
ÇANKAYA	KIRKKONAKLAR	*	26359	4	179,00 m ²	35,92 m ²
ÇANKAYA	AYRANCI	*	2811	30	89,00 m ²	89,00 m ²
ÇANKAYA	ERZURUM	*	1557	3	492,00 m ²	250,00 m ²
MAMAK	GÜLVEREN	*	9020	1	1.440,00 m ²	400,00 m ²
TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ					136.642,80 m²	23.465,58 m²

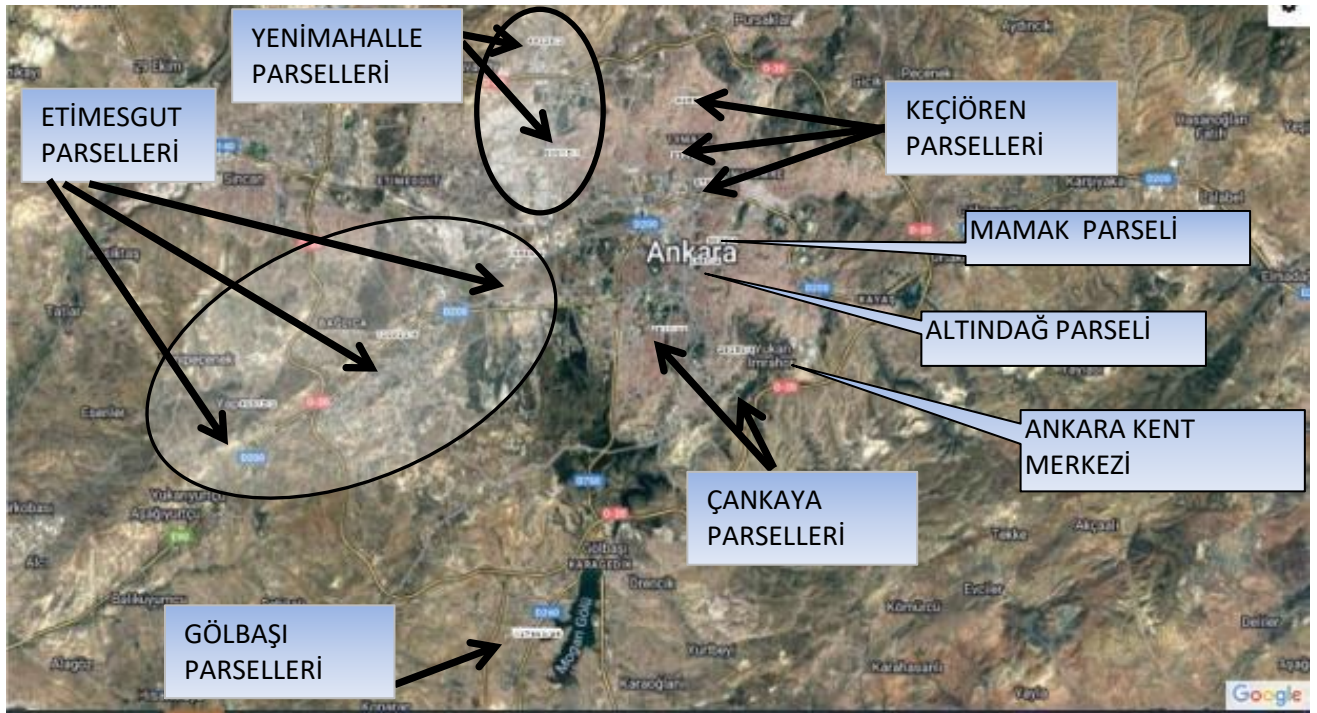
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

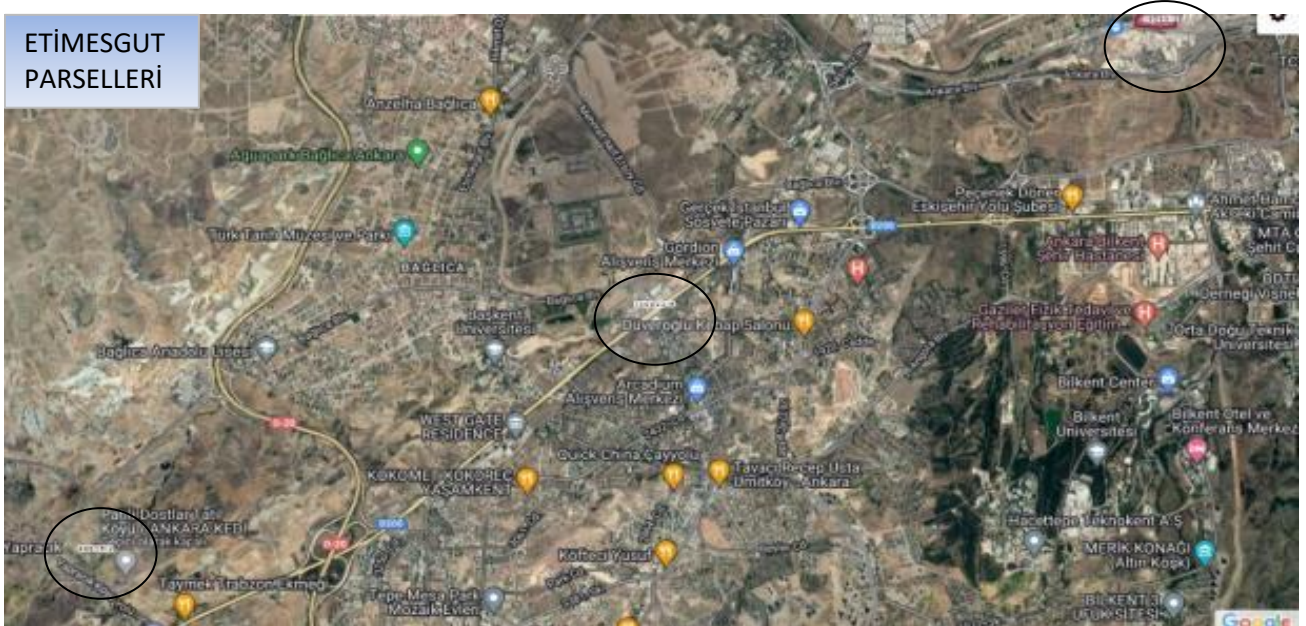
Gölbaşı Hacılar Mahallesi içerisinde yer alan parseller meskûn alanlara kısmen mesafeli konumda Gölbaşı ilçe merkezine yaklaşık 8-10 dakika araç mesafesinde yer almaktadırlar. Gölbaşı-Haymana karayolu üzerinde yer alan 127802 ve 127803 adalar üzerinde yer almaktadırlar. Yakın çevresi kısmen sanayi, kısmen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

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

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



ETİMESGUT PARSELLERİ



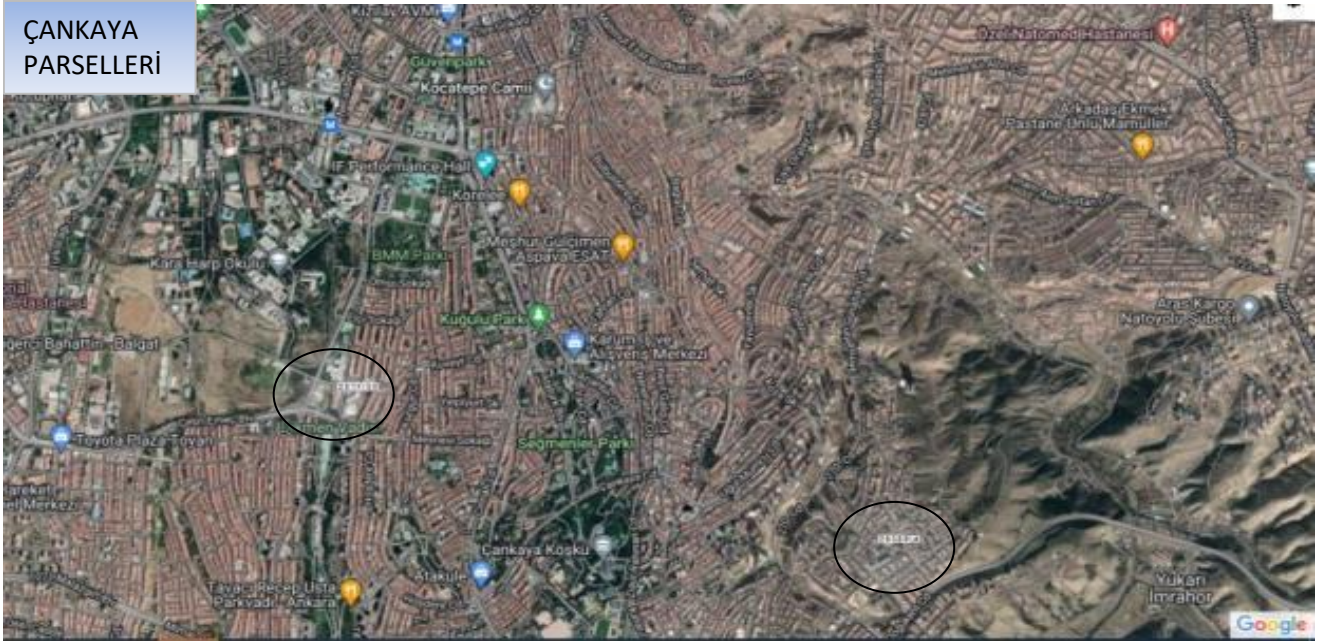
KEÇİÖREN
PARSELLERİ



**YENİMAHALLE
PARSELLERİ**



**ÇANKAYA
PARSELLERİ**





3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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

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

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

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

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

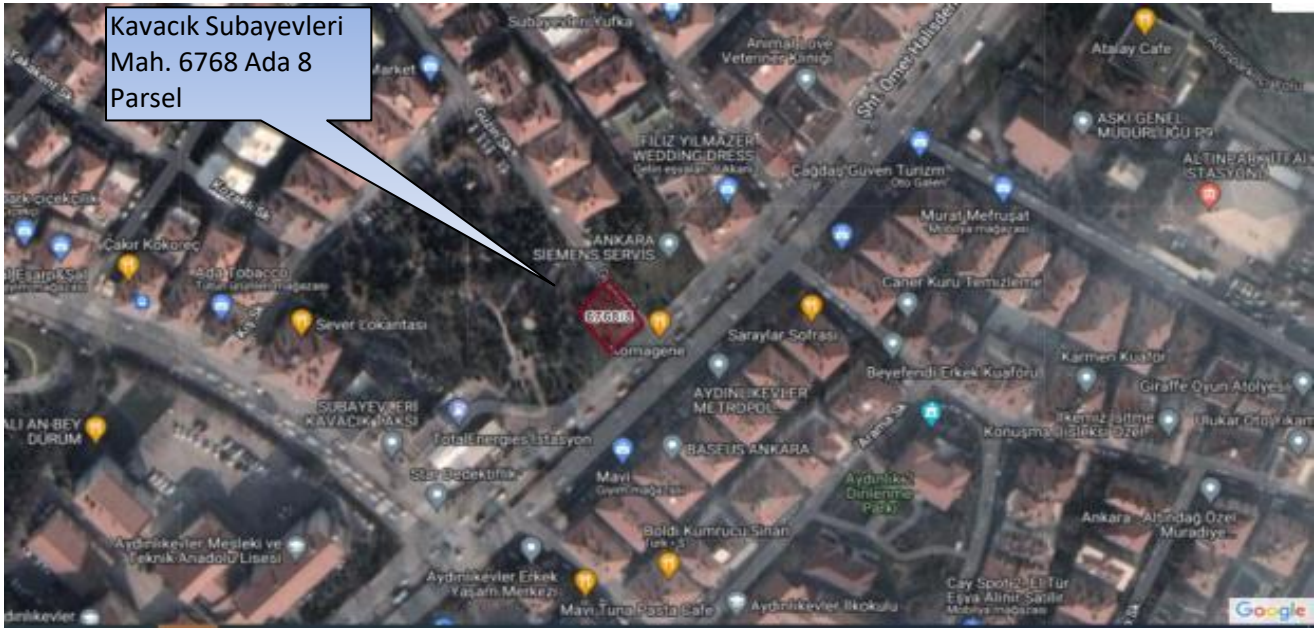




Keçiören İlçesi Karargahtepe Mahallesi, 5559 Ada 2 Parsel, Pınarbaşı Mahallesi 4086 Ada 6 Parsel Kavacık Subayevleri Mahallesi, 6768 Ada 8 Parsel

Karargahtepe Mahallesi 5559 Ada 2 Parsel 2 imar yoluna cephelidir. Hali arazi vasfındadır. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde doğalgaz reglaj ünitesi bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen formundadır. Pınarbaşı Mahallesi 4086 ada 6 parsel 2 imar yoluna cephelidir. Arsa vasfındadır. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde doğalgaz reglaj ünitesi bulunmakta olup ünite okul sınırları içerisinde duvarlarla çevrili olduğu için kısmen tespit edilebilmiştir. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen formundadır. Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 ada 8 parsel tarla vasfında olup park alanı içerisinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen formundadır Hafif eğimli bir arazi üzerinde yer almaktadır. Parsel üzerinde doğalgaz reglaj ünitesi bulunmaktadır. Etrafı tel örgüler ile çevrilmiş durumdadır. Pınarbaşı Mahallesi 4086 ada 6 parsel 1/1 hisseli mülkiyete sahip olup Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 ada 8 parsel ve Karargahtepe Mahallesi 5559 Ada 2 Parsel hisseli mülkiyete sahiptir. Parsellerin yüzölçümü, tapu ve mülkiyet bilgileri ek tabloda sunulmuştur.





Mamak İlçesi, Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel

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

Gülveren Mah. 9020
Ada 1 Parsel



Çankaya İlçesi, Erzurum Mahallesi 1557 Ada 3 Parsel

Erzurum Mahallesi 1557 ada 3 parsel numaralı taşınmaz cadde cepheli olup 'Arsa' niteliklidir. Parsel üzerinde reglaj ünitesi bulunmakta olup bunun dışında tek katlı bir müstakil yapı daha bulunduğu gözlemlenmiştir. Parsel yamuk formda bir geometriye sahiptir. Park yerleşiminin içerisinde kalmaktadır. Hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Parselin yüzölçümü, tapu ve mülkiyet bilgileri ek tabloda sunulmuştur.

Erzurum Mah. 1557
Ada 2 Parsel



Erler Mah. 130023
Ada 4 Parsel



Yapracıkköy Mah.
48615 Ada 2 Parsel



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

Kırkkonaklar Mahallesi 26359 Ada 4 Parsel "Arsa" niteliklidir. Hisseli mülkiyete sahip olup parsel üzerinde reglaj ünitesi bulunmaktadır. Ünite tel örgü ile çevrili durumdadır. Düz bir topoğrafya üzerindedir. Parsellerin yüzölçümü, tapu ve mülkiyet bilgileri ek tabloda sunulmuştur. Ayrancı Mahallesi 2811 Ada 30 Parsel "Arsa" niteliklidir. 1/1 hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Parsel üzerinde reglaj ünitesi bulunmaktadır. Ünite tel örgü ile çevrili durumdadır. Düz bir topoğrafya üzerindedir. Parsel zemini yol kotundan bir miktar yukarda yer almaktadır.



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

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksensidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Elmadağ Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü (İl içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (İl içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km².lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İlçeleri Akyurt - Altındağ - Ayaş - Bala - Çankaya - Çubuk - Elmadağ - Etimesgut - Gölbaşı - Kalecik - Kazan - Keçiören - Mamak - Pursaklar - Sincan - Yenimahalle - Beypazarı - Çamlıdere - Evren - Güdül - Haymana - Kızılcahamam - Nallıhan - Polatlı - Şereflikoçhisardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.747.325 kişidir.

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

4.1.2.- Gölbaşı İlçesi

Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlandı. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlandı. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kuruldu. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Gölbaşı ilçe oldu. 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2872 sayılı Çevre Kanununun 9 uncu maddesine dayanılarak "Gölbaşı İlçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edildi. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alındı. Günümüzde Gölbaşı ilçesi Ankara il merkezine 20 km uzaklıkta olup Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 142.961 kişi nüfusu ve 1650 km² 'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır.

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

4.1.2- - Keçiören İlçesi

Keçiören'in Hizmet Alanları 30 Kasım 1983 tarihli ve 2983 sayılı kanunla ayrı bir ilçe haline getirilen Keçiören'in sınırları İçişleri Bakanlığı'nın 13/81 sayılı kararıyla tesbit edildi. Keçiören Belediyesi'nin hizmet alanı büyüklük olarak 58,66 km²'dir. Bağlum'unda Belediyemize bağlanması ile bu alan 156 km² ye ulaşmıştır. Keçiören Ankara'nın kuzeyinde merkeze 13 km. uzaklıkta, yükseklik olarak 1075 rakıma sahiptir. Keçiören'de yer alan 51 mahallenin %90 nından fazlası çevre yolunun güneyinde yer alırken %10'a yakın bir kısmı ise Bağlum bölgesinde bulunmaktadır. Keçiören ilçesi metropol ilçe belediyeleri, arasında nüfus bakımından en büyük ilçe olup 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 942.884 nüfusa sahiptir. Keçiören 1966 yılında Altındağ ilçesine bağlandı, 1984 yılında ilçe olmuştur.

4.1.2- - Etimesgut İlçesi

20 Mayıs 1990 gün ve 20525 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan 3644 Sayılı kanunla Yenimahalle'den ayrılarak ilçe yapılmış, hemen ardından 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan Belediye Başkanlığı seçimi ile Belediye Teşkilatı kurulmuştur. Etimesgut'un sınırları 6360 sayılı yasayla Yenimahalle'den alınan Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Ballıkuyumcu, Fevziye ve Şehitali mahalleleriyle genişlemiştir. Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüzölçümüne sahip Ankara metropolünün merkez ilçelerinden biridir. Batısında Sincan, kuzey ve doğusunda Yenimahalle, güneyinde Çankaya ilçeleri ile komşudur. Etimesgut ilçesi, Doğudan batıya doğru eğimi azalan çanak şeklinde bir oluk Vadi görünümündedir. Vadinin tabanına oturmuş Ankara Çayı'na dik tepe aralarından uzanan yan vadilerle bütünleşen Ankara Ovası yer alır. İlçemizin ortalama yüksekliği ise 807 metredir. 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 606.472 kişi nüfusa sahiptir.

4.1.2- - Yenimahalle İlçesi

Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi hâline getirilmiştir. Yenimahalle, ilçe merkezi haricinde engebeli bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 830 metredir. İlçenin yüzölçümü 274 km²'dir. Komşu illerden gelen Çubuk Çayı, Hatip Çayı ve İncesu Deresi, ilçenin Akköprü mevkiinde birleştikten sonra Çiftlik, Güvercinlik ve Etimesgut'tan geçerek Sincan'a bağlı olan Osmaniye köyü'nün yakınındaki Akıncı Ovası'ndan gelen Ova Çayı ile birleşerek Ankara Çayı adını alır ve Sakarya Nehri'nin büyük bir kolu olarak Polatlı sınırlarına kadar girer. Yenimahalle ilçesi, kuzeyde Kahramankazan, doğuda Keçiören ve Altındağ, güneyde Etimesgut ve Çankaya, batıda ise Sincan ilçesi ile komşudur. İlçede 54 mahalle bulunmaktadır. Kırsal mahallelerin (köylerin) yarısı arazi ve yerleşim durumu itibarıyla ova üzerindedir. Diğer yarısı engebeli arazi üzerine kurulmuştur. Yenimahalle nüfusu 2021 yılına göre 703.809. Bu nüfus, 342.333 erkek ve 361.476 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,64 erkek, %51,36 kadındır.

4.1.2- - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km² dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Çankaya'nın Toplam Nüfusu 949.265 kişidir.

4.1.2- - Mamak İlçesi

29 Kasım 1983 tarihinde kabul edilen Altı ilçe Kurulması ve Ankara İli Merkez İlçesinin Kaldırılması Hakkında Kanun ile Çankaya ilçesinden ayrılarak bağımsız ilçe olmuştur. Bu tarihten itibaren başlayan şehirleşme ve imar hareketleri, son 1999 yılından itibaren daha da hız kazanır. 2008 yılından itibaren de Kutludüğün ve Bayındır beldelerinin ilçeye katılması ile bugün 64 mahalleden oluşan ilçe, 28.922 hektarlık bir mücavir alana sahip durumdadır. Mamak ilçesi kuzeyde Altındağ, doğuda Elmadağ, güneyde Bala, batıda ise Çankaya İlçesi ile komşudur. Mamak'ın nüfusu 2020 sayımlarına göre 669.465 kişidir. 2021 yılı nüfus verilerine ulaşılammıştır. İlçe 64 mahalleden oluşmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştur. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7 ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan

İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu süreçte destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşığı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo

ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.(Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılın ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Ecomomics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor.

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Ecomomics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğünü işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

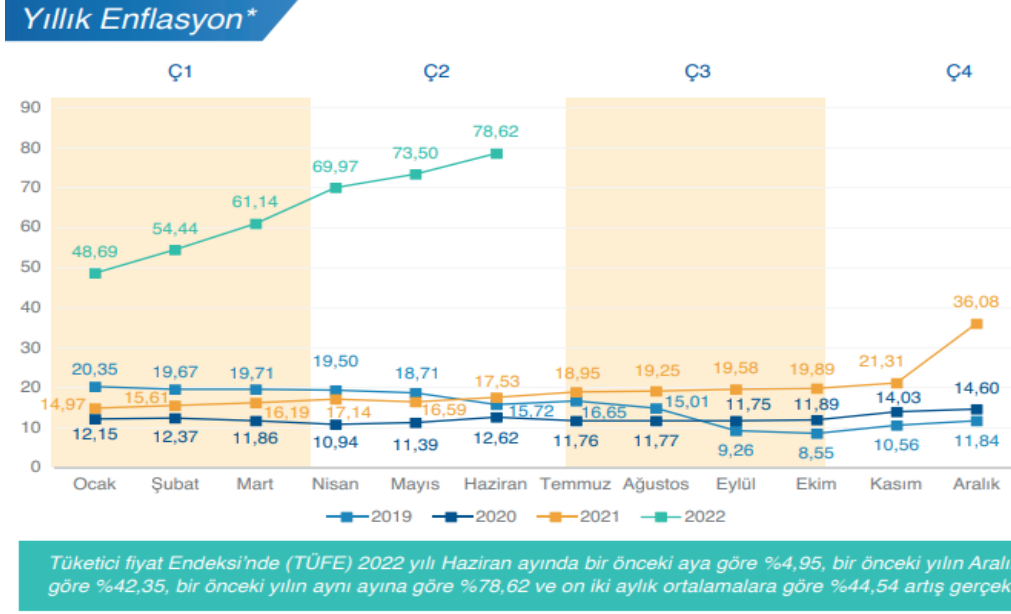
GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalat artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)



Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Gayrimenkul Sektörü:

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya'da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasalarındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye’de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.

Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.

Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, “Al mı, sat mı?” sorusu yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna’daki savaş, Rusya’ya yönelik yaptırımlar, Çin’deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılgan bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul’da bu oran %165,4’e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediyi erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul’da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralarnı da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye’de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yönlendirirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralarda da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir. İstanbul Finans Merkezi’nin 1,5 milyon metrekaarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya’da artan paylaşımlı ofis talebi, “kullandığın kadar öde” trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla’da bulunurken, Antalya’da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu’ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e-ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parseller kamusal kullanımda olup imar planı ve parsel kullanımlarına göre proje geliştirmeye uygun nitelikte bulunmamaktadır.

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

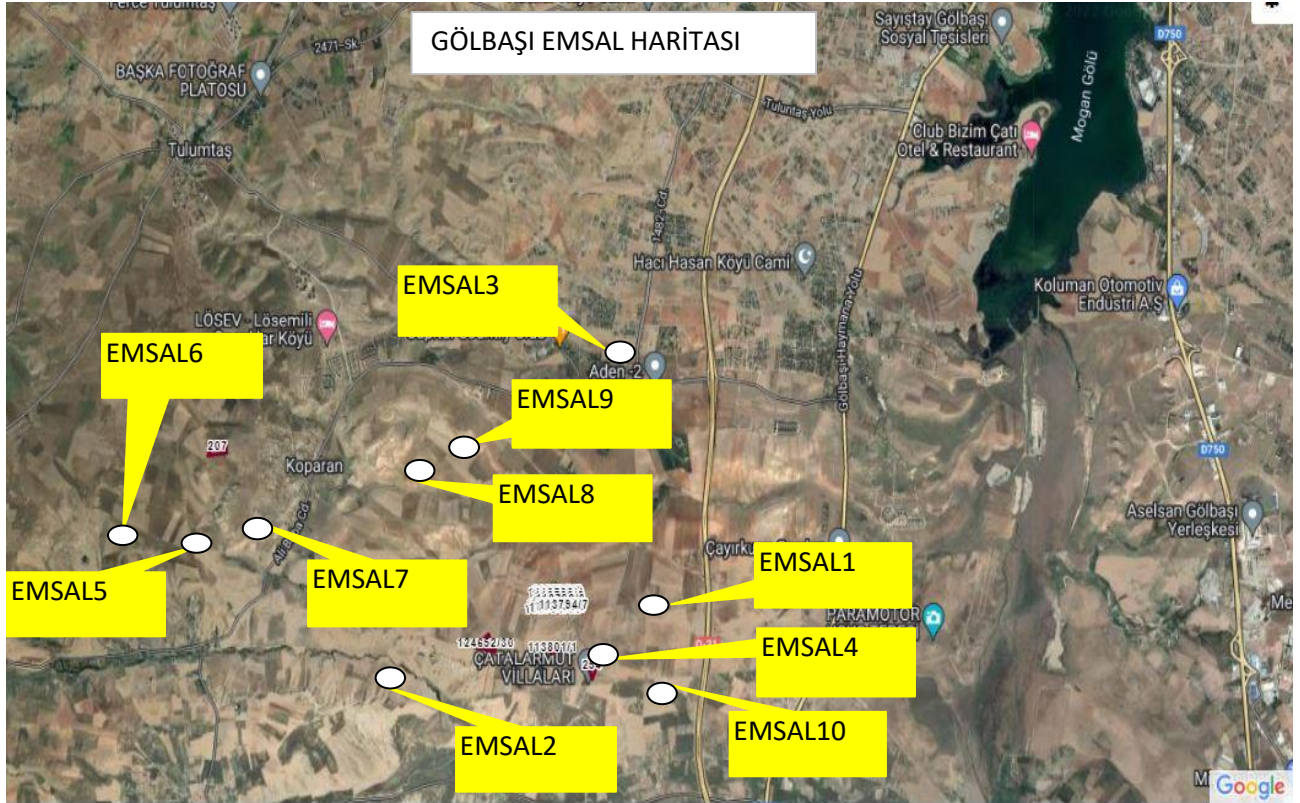
5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.



6.1 - Pazar Yaklaşımı

TARLA/ARSA EMSALLERİ (GÖLBAŞI)

1 ALP GAYRİMENKUL

Tel 0505 566 35 76

Aynı mahalle içerisinde tarla vasfında 124646 ada 18 parsel içerisinde 2.140 m² hisse satılıktır. Çatalarmut Villalarına yakın konumda çitle çevrilmiş meyve ağaçları bulunan yola cephe konumda taşınmaz hisseli niteliktedir. Yaklaşık 50.000 m² parsel içerisinde 2.140 m² satılık durumdadır. Plansız alanda yer almaktadır. 845.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2140 .-M ²	845.000 .-TL	395 .-TL/M ²
---------	-----------------------	--------------	-------------------------

2 ARYA EMLAK GÖLBAŞI

Tel 0530 746 45 99

Aynı mahalle içerisinde tarla vasfında 124653 ada 16 parsel içerisinde 1.485 m² hisse satılıktır. Çatalarmut Villalarına yakın konumda çitle çevrilmiş meyve ağaçları bulunan yola cephe konumda taşınmaz hisseli niteliktedir. Yaklaşık 16.500 m² parsel içerisinde 1.485 m² satılık durumdadır. Plansız alanda yer almaktadır. 345.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1485 .-M ²	345.000 .-TL	232 .-TL/M ²
---------	-----------------------	--------------	-------------------------

3 MURAT ÇELİK GAYRİMENKUL

Tel 0505 221 72 00

Balıkpınar Mahallesi'ne yakın konumda Kaks:1.20 yapılaşma koşuluna sahip tek mülkiyetli parsel satılık durumdadır. Parsellere göre daha iyi imar hakkına sahip durumdadır. 515.000 TL bedelle satılıktır. İlgili planlar Büyükşehir onayı beklemektedir. Uygulamaya hazır durumda değildir. 600 m² yüzölçümlüdür.

SATILIK	600 .-M ²	515.000 .-TL	858 .-TL/M ²
---------	----------------------	--------------	-------------------------

4 Sahibinden

Tel 0536 926 76 78

Aynı mahalle içerisinde yer alan 113810 ada 5 parsel numaralı arsa satılık durumdadır. Emsal:0.20 H:6.50 m. villa imarlı arsa 1.135 m² yüzölçümlüdür Yapılaşma için engeli bulunmamaktadır. 1.850.000 TL bedelle satışıdır. Piyasa şartlarının üstünde bir bedelle satılık olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	1135 .-M ²	1.850.000 .-TL	1.630 .-TL/M ²
---------	-----------------------	----------------	---------------------------

5 İDEAL GAYRİMENKUL

Tel 0552 819 84 52

60.000 m² yüzölçümlü 124677 ada 8 parsel içerisinde 7.500 m² hisse satılık durumdadır. İmar planı sınırında yer aldığı ve yatırımılık olduğu beyan edilmiştir. 2.050.000 TL bedelle satılıktır. Halihazırda tarla niteliğindedir.

SATILIK	7500 .-M ²	2.050.000 .-TL	273 .-TL/M ²
---------	-----------------------	----------------	-------------------------

6 SAHİBİNDEN

Tel 0530 406 87 09

124673 ada 1,2 ve 3 parseller bir arada satılık durumdadır. Parseller toplam yüzölçümü 27.673 m² dir. Parseller tarla vasfında olup imar plan sınırının dışında kalmaktadırlar. Parseller 6.920.000 TL bedelle satılık durumdadır.

SATILIK	27673 .-M ²	6.920.000 .-TL	250 .-TL/M ²
---------	------------------------	----------------	-------------------------

7 SAHİBİNDEN

Tel 0505 485 49 92

121169 ada 1 parsel içerisinde Kaks:1.60 olan Gelişme Konut alanı içerisinde yer alan 1.000 m² arsa hissesi satılık durumdadır. 7.612 m² parsel içerisinde 1.000 m² hisse için 995.000 TL istenmektedir.

SATILIK	1000 .-M ²	995.000 .-TL	995 .-TL/M ²
---------	-----------------------	--------------	-------------------------

8 TRUE İNVEST GAYRİMENKUL

Tel 0553 058 42 06

124669 ada 1 parselde yaklaşık 9.000 m² yüzölçümlü parselde 755 m² hisse satılıktır. İmarsız nitelikte olup 320.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	755 .-M ²	320.000 .-TL	424 .-TL/M ²
---------	----------------------	--------------	-------------------------

9 REMAX KAREM

Tel 0532 726 67 34

124651 ada 4 parselde yer alan 2330 m² tarla hissesi satılık durumdadır. İmarsız nitelikte olup 775.000 TL bedelle satılıktır.

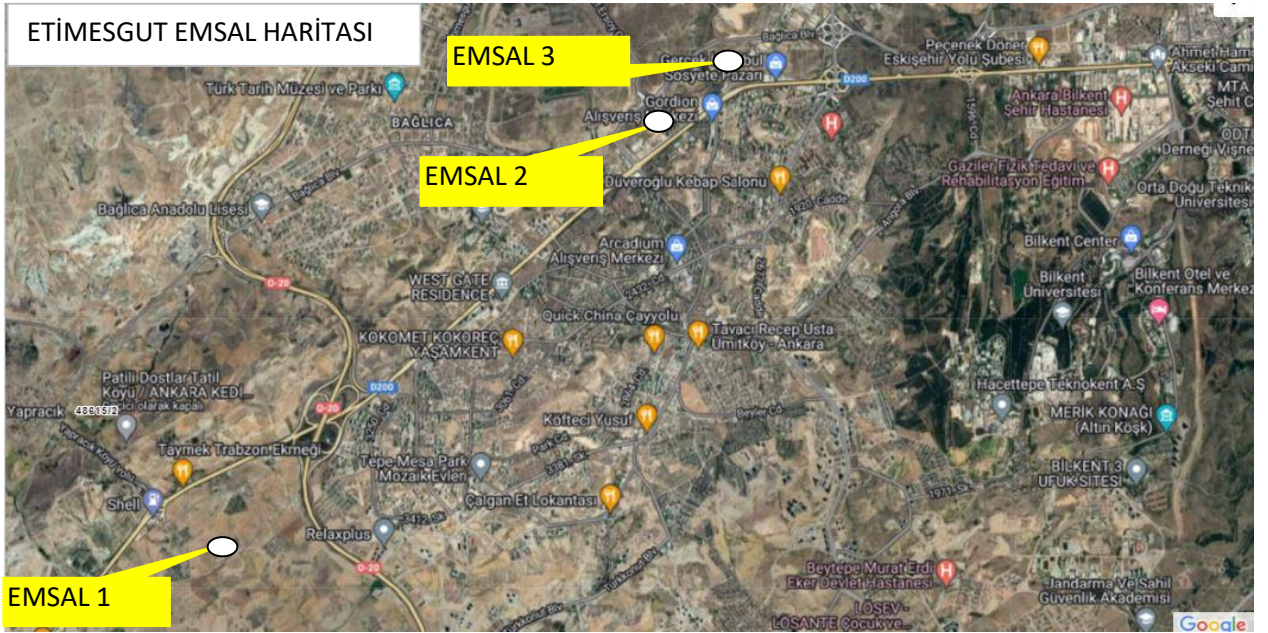
SATILIK	2330 .-M ²	775.000 .-TL	333 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

10 A PLUS GAYRİMENKUL

Tel 0552 809 32 18

Aynı yerleşim içerisinde 3400 m² yüzölçümlü 1/1 tam hisseli tarla satılık durumdadır. Taşınmaz 1.650.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	3400 .-M ²	1.650.000 .-TL	485 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------



TARLA/ARSA EMSALLERİ (ETİMESGUT)

1 YAPRACIK GAYRİMENKUL

Tel 0552 699 19 97

Yapracık Mahallesi içerisinde değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kaks:3.3 H: 10 kat Gelişme Konut Alanı imarlı olan fakat imar planları iptal edilmiş olan bölgede yer alan 500 m2 arsa hissesi satılık durumdadır. Yapılan görüşmede planların benzer yapılaşma koşulları ile yeniden hazırlanacağını beklentisinin bulunduğu beyan edilmiştir. 2.500.000 TL bedelle satılıktır. Lejant ve imar hakkı açısından daha değerlidir.

SATILIK	500 .-M ²	2.600.000 .-TL	5.200 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 REMAX VİP

Tel 0532 693 94 83

Etimesgut Erler Mahallesi 47441 ada 19 parsel numaralı arsa satılık durumdadır. Kaks:1 H:27.50 m. olan Konut + Ticaret imarlı arsa 1/1 hisseli mülkiyet olarak satılıktır. 15.550.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık marjı olduğu düşünülmektedir. İmar hakkı ve lejant açısından değerleme konusu taşınmaza göre değerlidir.

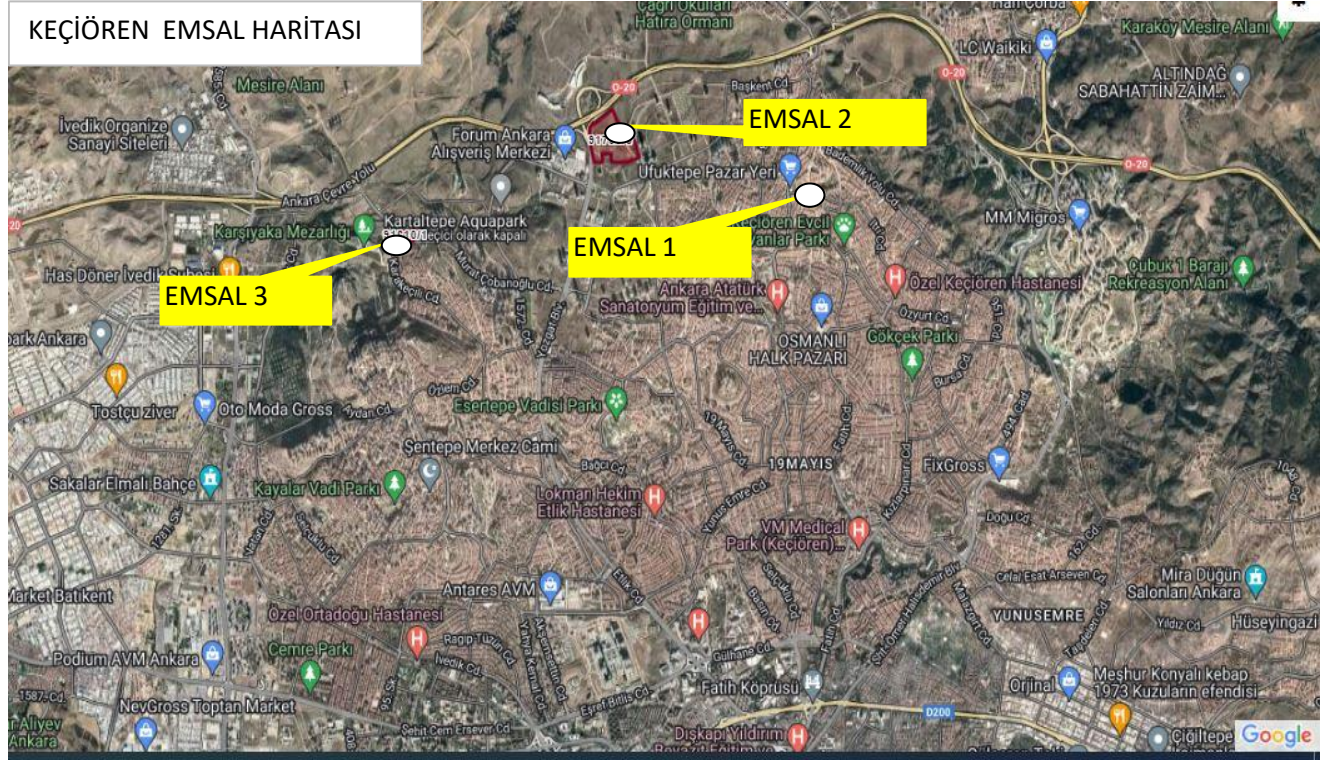
SATILIK	1109 .-M ²	15.500.000 .-TL	13.977 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

3 RELAX GAYRİMENKUL

Tel 0505 273 40 39

Bağlıca Mahallesi'nde kamu eğitim tesisi imarlı 30.349 m2 yüzölçümü arsanın 33 m2 hissesi satılıktır. Kamusal parseldir. 50.000 TL istenmektedir. Konum olarak benzer niteliktedir.

SATILIK	33 .-M ²	50.000 .-TL	1.515 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------



TARLA/ARSA EMSALLERİ (KEÇİÖREN)

1 Gündoğan İnşaat Emlak

Tel 0530 766 43 43

Keçiören İlçesi Ovacık Mahallesi'nde Spor Tesis Alanında kalan KOP parseli niteliğinde 33 m2 arsa hissesi satılıktır. Hisse payı için 82.500 TL istenmektedir. Konum olarak ilçe merkezinin daha dışında yer almaktadır.

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

2 SAHİBİNDEN

Tel 0505 296 65 72

Ovacık Mahallesi içerisinde otoban kenarında ilçe merkezinin kuzeyinde 91758 ada 8 parsel içerisinde 330 m2 hisse satılık durumdadır. Kaks:1 Spor Tesis Alanı içerisinde yer aldığı beyan edilmiştir. 530.000 TL bedelle satılıktır. Konum olarak ilçe merkezinin daha dışında yer almaktadır.

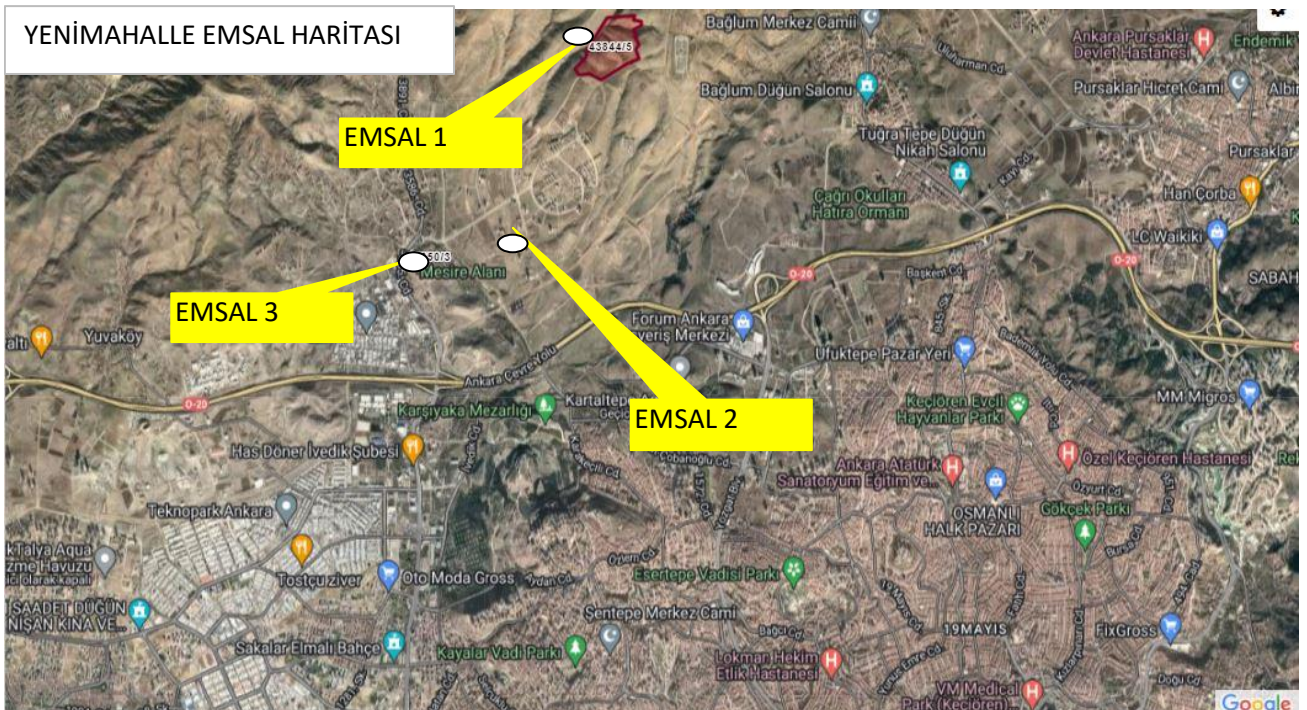
SATILIK	330 .-M ²	530.000 .-TL	1.606 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 ÇATMA YATIRIM

Tel 0530 278 14 21

91610 ada 1 parselde yer alan kamu nitelikli arsa hissesi satılık durumdadır. 65 m2 arsa hissesi için 65.000 TL istenmektedir. Konum olarak ilçe merkezinin daha dışında yer almaktadır.

SATILIK	65 .-M ²	65.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
---------	---------------------	-------------	---------------------------



TARLA/ARSA EMSALLERİ (YENİMAHALLE)

1 ARSALAN EMLAK

Tel 0544 404 05 05

Yakacık Mahallesi'nde 1.256 m2 tek tapu olduğu beyan edilen Sosyal Kültürel Tesis Alanı lejantlı arsa satılık durumdadır. Kaks:1.05 H: Avan projedir. Parsel 1.600.000 TL bedelle satılıktır. Lejant olarak benzer niteliktedir. Yeşilevler Mahallesi'ne göre konumu daha saptadır.

SATILIK	1256 .-M ²	1.600.000 .-TL	1.274 .-TL/M ²
---------	-----------------------	----------------	---------------------------

2 ARASLAR GAYRİMENKUL

Tel 0541 315 04 74

Konut imarlı bir bölgede otobanın kuzey kısmında yer alan büyük hacimli arsanın 1.000 m² hissesi satılık durumdadır. Bu hisseden 4 daire kazancı sağlanabileceği beyan edilmiştir. 2.500.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazlara göre lejant açısından değerlidir.

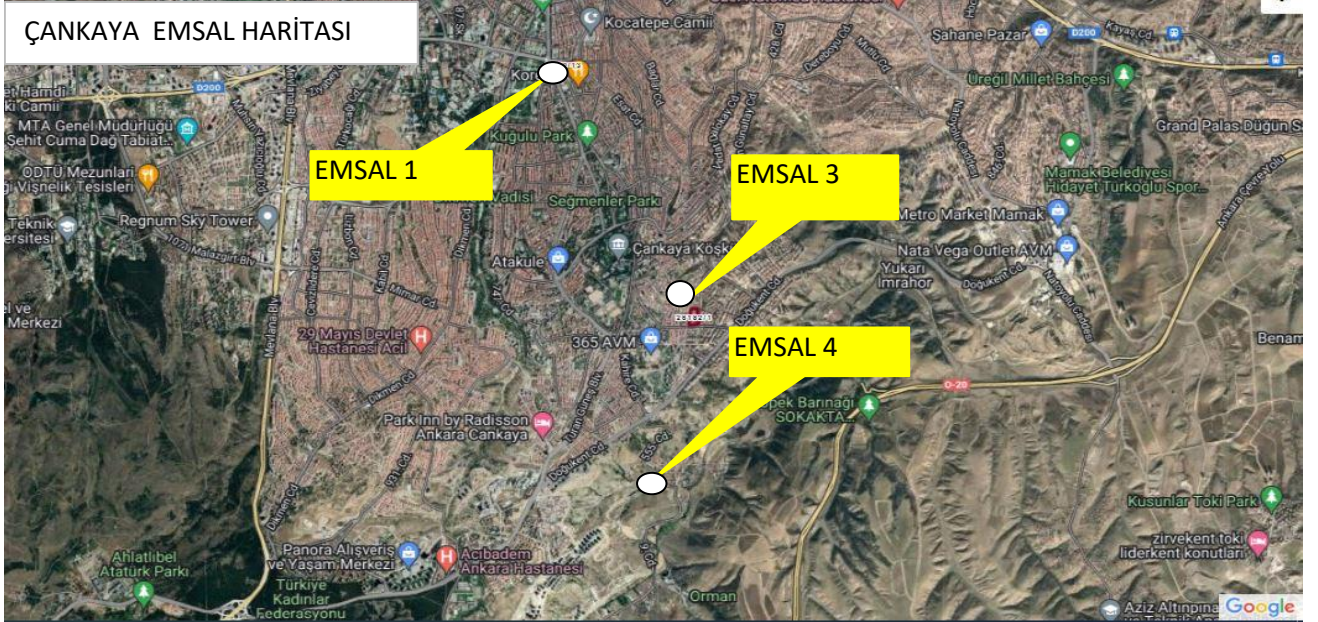
SATILIK	1000 .-M ²	2.500.000 .-TL	2.500 .-TL/M ²
---------	-----------------------	----------------	---------------------------

3 TEKİN EMLAK

Tel 0546 460 50 51

Kaks:0.85 olan Konut Gelişim Alanında yer alan 1.684 m² arsa içerisinde 255 m² arsa hissesi satılık durumdadır. 510.000 TL bedelle satılıktır. Lejant ve imar hakkı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha iyi niteliktedir. Hisseli olup arsa içerisinde 900 m² maliye hazinesi hissesi olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	255 .-M ²	510.000 .-TL	2.000 .-TL/M ²
---------	----------------------	--------------	---------------------------



TARLA/ARSA EMSALLERİ (ÇANKAYA)

1 İNTENGO

Tel 0543 312 27 85

Çankaya Kavaklıdere'de Atatürk Bulvarına yakın konumda imara kapalı 311 m2 yüzölçümlü parsel içerisinde 14.51 m2 hisse satılık durumdadır. Taşınmazın ada parsel numarası 9909/13 tür. Kadastral yapısı nedeni ile yapılaşma kısıtı bulunmaktadır. Hisse miktarı 82.915 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	14,51 .-M ²	82.915 .-TL	5.714 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-------------	---------------------------

2 KARAKUŞ İNŞAAT EMLAK

Tel 0532 498 96 47

Kırkkonaklar Mahallesi sınırları içerisinde hobi bahçesi olarak kullanılabilecek 300 m2 olarak gayriresmi parselasyonu yapılmış arsalar satışıdır. İmara kapalı olup şehir merkezine 10-15 dakika uzaklıkta olduğu beyan edilmiştir. Konum açısından Kırkkonaklar Mahallesi'nde yer alan taşınmaza göre daha sapa bir noktadadır. 320.000 TL bedelle satılıktır. Tarla vasfındadır.

SATILIK	300 .-M ²	320.000 .-TL	1.067 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 SAHİBİNDEN

Tel 0533 446 40 40

Kırkkonaklara yakın konumda Çukurca Mahallesi'nde Kaks:1 Sağlık Tesis Alanı içerisinde yer alan 109 m2 hisse satılık durumdadır. Parsel alanı 26584 m2 olup hisseli mülkiyete sahip imar parselidir. 540.000 TL bedelle satılıktır. Konum ve lejant olarak değerlendirme konusu taşınmazlara benzer niteliktedir.

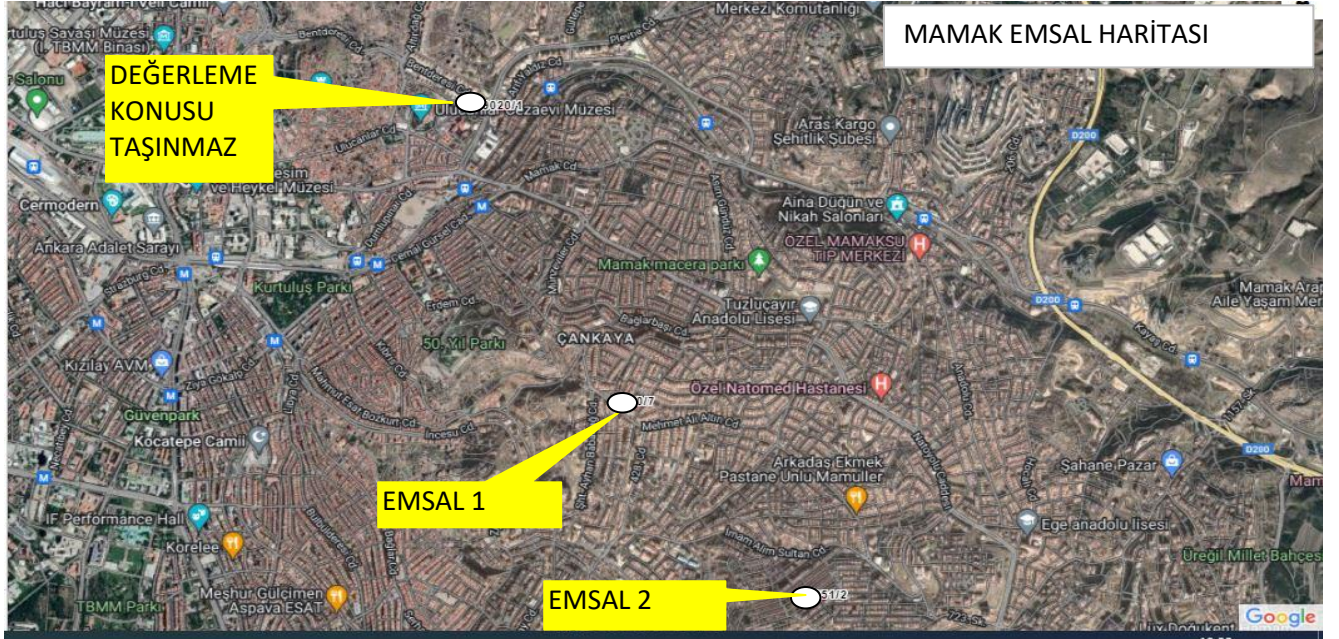
SATILIK	109 .-M ²	540.000 .-TL	4.954 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 Yücesan Gayrimenkul

Tel 0532 558 17 18

Yeşilkent Mahallesi'nde şehir merkezine mesafeli konumda 500 m2 hobi bahçesi ve içerisinde tek katlı ev satılık durumdadır. İmara kapalı durumda olup yapı kayıt belgesi alındığı beyan edilmiştir. 845.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	500 .-M ²	845.000 .-TL	1.690 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------



TARLA/ARSA EMSALLERİ (MAMAK)

1 OYAK BİRLİK EMLAK

Tel 0536 339 11 25

Mutlu Mahallesi içerisinde ayırık nizamda 4 kat yerleşik konut alanında yer alan arsa satılık durumdadır. 198 m2 arsa için 975.000 TL istenmektedir. Değerleme konusu taşınmaz daha merkezi bir konumda ana cadde üzerindedir. 37851 ada 2 parsel numaralı taşınmazdır.

SATILIK	198 .-M ²	975.000 .-TL	4.924 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 AYYILDIZ EMLAK & İNŞAAT

Tel 0530 363 23 42

Peyami Safa Mahallesi'nde Hmaks:3 kat ayırık nizamda Konut alanında yer alan taşınmaz satılık durumdadır. 766 m2 arsa için 3.200.000 TL bedel istenmektedir. Konum olarak benzer yapılaşma hakkı olarak daha düşüktür. 9220 ada 7 parsel numaralı taşınmazdır.

SATILIK	766 .-M ²	3.200.000 .-TL	4.178 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 ÖZKAN İNŞAAT EMLAK

Tel 0532 465 75 44

Değerleme konusu taşınmazla aynı mahallede Karadeniz Caddesi üzerinde Emsal:2 Konut + Ticaret alanında kalan 270 m2 yüzölçümlü arsa satılık durumdadır. H:24.50m. İrtifa hakkına sahip olduğu beyan edilmiştir. 1.620.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	270 .-M ²	1.620.000 .-TL	6.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL) (GÖLBAŞI 127802/1)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-5	E-3
SATIŞ FİYATI		345.000	2.050.000	515.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	401,93 m ²	1.485,00	7.500,00	600,00
BİRİM M ² DEĞERİ		232	273	858
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 20%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	rekreasyon	İmarsız	İmarsız	E:0.20
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Tarla	BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -20%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ORTA İYİ -8%
DİĞER BİLGİLER	TAM MÜLKİYET			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	127802/1	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		40%	50%	-28%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	450	325	410	615

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL) (KEÇİÖREN 559/2)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		82.500	530.000	65.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	918,00 m ²	33,00	330,00	65,00
BİRİM M ² DEĞERİ		2.500	1.606	1.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI		KOP	KOP	KOP
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Tenik Altyapı	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		25%	25%	25%
DİĞER BİLGİLER	HİSSELİ			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		12%	25%	20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.000	2.793	2.008	1.200

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL) (ETİMESGUT 48615/2)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		2.600.000	15.550.000	50.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	2.371,00 m ²	500,00	1.109,00	33,00
BİRİM M ² DEĞERİ		5.200	14.022	1.515
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI		E:3.3	E:1.00	
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Teknik Altyapı Alanı	ÇOK İYİ -30%	İYİ -20%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON		GELİŞME KONUT	K+T	KOP PARSELİ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	ÇOK İYİ -30%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	TAM MÜLKİYET	HİSSELİ		HİSSELİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-75%	-85%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.400	1.300	2.065	833

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL) (MAMAK PARSELLER)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		975.000	3.200.000	1.620.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.039,00 m ²	198,00	766,00	270,00
BİRİM M ² DEĞERİ		4.924	4.178	6.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	4 KAT Konut	4 KAT	3 KAT	E:2
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	İYİ -11%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	TEKNİK ALTYAP	İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	TAM MÜLKİYET			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-45%	-71%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.000	1.970	2.298	1.734

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL) (YENİMALALLE 44326/3)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		1.600.000	2.500.000	510.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	5.278,00 m ²	1.256,00	1.000,00	255,00
BİRİM M ² DEĞERİ		1.274	2.500	2.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -25%
İMAR KOŞULLARI	E=0.50 Belediye Hizmet Alanı	E=1.05		E:0.85
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON		SKT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-15%	0%
DİĞER BİLGİLER	HİSSELİ			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		HİSSELİ 0%	HİSSELİ 0%	HİSSELİ 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-65%	-55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	850	764	885	900

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL) (ÇANKAYA 2811/30)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		82.915	540.000	845.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	89,00 m ²	14,51	109,00	500,00
BİRİM M ² DEĞERİ		5.714	4.954	1.690
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Reglaj Alanı	Kısıtlı Parsel BENZER 0%	Sağlık Tesis BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	TAM MÜLKİYET	Hisseli ORTA KÖTÜ 10%	Hisseli ORTA KÖTÜ 10%	Hisseli ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-14%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		0%	6%	40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.450	5.714	5.269	2.366

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 42 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ:	249.633.000,00 TL
PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 42 ADET TAŞINMAZIN BAŞKENT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ:	26.366.000,00 TL

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

MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M²)	TOPLAM DEĞER	HİSSEYE TEKABÜL EDEN YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	HİSSEYE TEKABÜL EDEN DEĞER
HACILAR	127802	1	401,93	450,00	181.000,00 TL	401,93 m²	181.000,00 TL
HACILAR	127802	3	401,61	450,00	181.000,00 TL	401,61 m²	181.000,00 TL
HACILAR	127802	5	402,87	450,00	181.000,00 TL	402,87 m²	181.000,00 TL
HACILAR	127802	7	406,25	450,00	183.000,00 TL	406,25 m²	183.000,00 TL
HACILAR	127802	8	404,98	450,00	182.000,00 TL	404,98 m²	182.000,00 TL
HACILAR	127802	9	404,37	450,00	182.000,00 TL	404,37 m²	182.000,00 TL
HACILAR	127802	10	403,01	450,00	181.000,00 TL	403,01 m²	181.000,00 TL
HACILAR	127802	20	192,98	450,00	87.000,00 TL	192,98 m²	87.000,00 TL
HACILAR	127802	19	402,87	450,00	181.000,00 TL	402,87 m²	181.000,00 TL
HACILAR	127802	16	405,98	450,00	183.000,00 TL	405,98 m²	183.000,00 TL
HACILAR	127802	14	402,18	450,00	181.000,00 TL	402,18 m²	181.000,00 TL
HACILAR	127802	11	402,20	450,00	181.000,00 TL	402,20 m²	181.000,00 TL
HACILAR	127803	1	404,22	450,00	182.000,00 TL	404,22 m²	182.000,00 TL
HACILAR	127803	2	405,24	450,00	182.000,00 TL	405,24 m²	182.000,00 TL
HACILAR	127803	3	402,97	450,00	181.000,00 TL	402,97 m²	181.000,00 TL
HACILAR	127803	4	404,62	450,00	182.000,00 TL	404,62 m²	182.000,00 TL
HACILAR	127803	5	403,30	450,00	181.000,00 TL	403,30 m²	181.000,00 TL
HACILAR	127803	9	403,65	450,00	182.000,00 TL	403,65 m²	182.000,00 TL
HACILAR	127803	11	403,03	450,00	181.000,00 TL	403,03 m²	181.000,00 TL
HACILAR	127803	10	403,68	450,00	182.000,00 TL	403,68 m²	182.000,00 TL
HACILAR	127803	13	402,55	450,00	181.000,00 TL	402,55 m²	181.000,00 TL
HACILAR	127803	19	301,86	450,00	136.000,00 TL	301,86 m²	136.000,00 TL
HACILAR	127803	21	158,21	450,00	71.000,00 TL	158,21 m²	71.000,00 TL
HACILAR	127803	26	402,77	450,00	181.000,00 TL	402,77 m²	181.000,00 TL
HACILAR	127803	27	402,26	450,00	181.000,00 TL	402,26 m²	181.000,00 TL
HACILAR	127803	30	402,22	450,00	181.000,00 TL	402,22 m²	181.000,00 TL
HACILAR	127803	33	404,05	450,00	182.000,00 TL	404,05 m²	182.000,00 TL
HACILAR	127803	34	403,74	450,00	182.000,00 TL	403,74 m²	182.000,00 TL
HACILAR	127803	35	402,33	450,00	181.000,00 TL	402,33 m²	181.000,00 TL
HACILAR	127803	46	354,48	450,00	160.000,00 TL	354,48 m²	160.000,00 TL
KAVACIK SUBAYEVLERİ	6768	8	413,00	2.000,00	826.000,00 TL	150,00 m²	300.000,00 TL
YAKACIK-İMAR	44326	3	5.278,00	850,00	4.486.000,00 TL	2.500,00 m²	2.125.000,00 TL
KARARGAHEPE	5559	2	918,00	2.000,00	1.836.000,00 TL	257,19 m²	514.000,00 TL
PINARBAŞI	4086	6	110,00	2.250,00	248.000,00 TL	110,00 m²	248.000,00 TL
YEŞİLEVLER	60615	1	100,00	2.500,00	250.000,00 TL	30,00 m²	75.000,00 TL
BAHÇEKAPI	16580	2	112.163,37	2.000,00	224.327.000,00 TL	4.183,04 m²	8.366.000,00 TL
YAPRACIKKÖY	48615	2	2.371,02	1.400,00	3.319.000,00 TL	2.371,02 m²	3.319.000,00 TL
ERLER	130023	4	1.593,00	2.800,00	4.460.000,00 TL	1.593,00 m²	4.460.000,00 TL
KIRKKONAKLAR	26359	4	179,00	2.500,00	448.000,00 TL	35,92 m²	90.000,00 TL
GÜLVEREN	9020	1	1.440,00	2.000,00	2.880.000,00 TL	400,00 m²	800.000,00 TL
ERZURUM	1557	3	492,00	2.000,00	984.000,00 TL	250,00 m²	500.000,00 TL
AYRANCI	2811	30	89,00	4.450,00	396.000,00 TL	89,00 m²	396.000,00 TL
TOPLAM			136.642,80 m²		249.633.000,00 TL	23.465,58 m²	26.366.000,00 TL

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

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." ibaresi üzerinde taşınmazlar için pazar yaklaşımı yönteminde yeterli sayıda emsale ulaşılması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
42 Adet Parselin Toplam Değeri (.-TL)	249.633.000,00 TL
42 Adet Parselin BAŞKENT GYO A.Ş. Hissesindeki Toplam Değeri (.-TL)	26.366.000,00 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerleme konusu parsellerden 40 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup sadece Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihtir. Bu ilçelerde belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır. Diğer parseller üzerinde ise cins tashihi yapılmamış reglaj istasyonu nitelikli trafo benzeri teknik altyapı binaları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan sadece Hacılar Mahallesi 127803 ada 19 parsel, 21 parsel ve 46 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olduğu gözlemlenmiştir. Aynı zamanda Mamak İlçesi ana gayrimenkul niteliği "içinde evi olan sebze bahçesi" olup mevcut durumda parsel üzerinde müstakil bir yapı ve reglaj ünitesi bulunmaktadır. Fiili kullanımı ve tapu niteliğinin uygun olmadığı düşünülmektedir. Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parselde ise ana gayrimenkul niteliği "Kargir bina Kargir Kons. Bina" dır. Parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup Başkent Doğalgaz Yatırım GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımda doğalgaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu bulunduğu belirtilmiştir. Ancak hissenin yasal olarak konumu tespit edilememektedir. Bu parselde cins tashihi bulunması nedeni ile fiili kullanım ve tapu niteliğinin birbiri ile uyumlu olduğu düşünülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilebilecek nitelikte değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

"Tebliğ'in 22.maddesinin "c" bendinde Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", "j" bendinde "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." denilmektedir.

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

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

"Tebliğ'in 22.maddesinin r bendinde "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul 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." denilmektedir.

Değerleme konusu parsellerden 40 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup sadece Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihtir. Bu ilçelerde belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır. Diğer parseller üzerinde ise cins tashihi yapılmamış reglaj istasyonu nitelikli trafo benzeri teknik altyapı binaları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan sadece Hacılar Mahallesi 127803 ada 19 parsel, 21 parsel ve 46 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olduğu gözlemlenmiştir. Aynı zamanda Mamak İlçesi ana gayrimenkul niteliği "içinde evi olan sebze bahçesi" olup mevcut durumda parsel üzerinde müstakil bir yapı ve reglaj ünitesi bulunmaktadır. Fiili kullanımı ve tapu niteliğinin uygun olmadığı düşünülmektedir. Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parselde ise ana gayrimenkul niteliği "Kargir bina Kargir Kons. Bina" dır. Parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup Başkent Doğalgaz Yatırım GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımda doğalgaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu bulunduğu belirtilmiş ancak hissenin arsa üzerindeki yasal konum tespiti yapılamamaktadır. Bu parselde cins tashihi bulunması nedeni ile fiili kullanım ve tapu niteliğinin birbiri ile uyumlu olduğu düşünülmektedir. Gölbaşı Hacılar Mahallesi 127803 ada 19, 21 ve 46 parseller ile Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 2 Parselde yer alan taşınmazın fiili niteliğinin tapudaki niteliği ile uyumlu, diğer parsellerin ise mevcut durumu ve tapu niteliğinin uyumlu olmadığı kanaatine ulaşılmıştır.

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

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

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

29.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

26.366.000 TL .-TL

(Yirmi Altı Milyon Üç Yüz Altmış Altı Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

28.475.280 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 402487

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

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