

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

**ANKARA İLİ GÖLBAŞI İLÇESİ KOPARAN VE KOPARAN
İMAR MAHALLESİ'NDE YER ALAN 26 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-2210069
KULLANIM AMACI	26 ADET PARSELİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ GÖLBAŞI İLÇESİ KOPARAN VE KOPARAN İMAR MAHALLESİNDE YER ALAN 26 ADET PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, KOPARAN MAHALLESİ 207, 254 PARSELLER, 124652 ADA 30 PARSEL KOPARAN İMAR MAHALLESİ 113801 ADA 1 PARSEL, 113794 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 PARSELLER, 113792 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 NUMARALI PARSELLER
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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan toplam 26 adet parselin pazar değer tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme 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 ilişkidenden 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 26 adet parselin Pazar değer tespiti talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor BASGZ-2210069 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A. Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak ve Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme 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

MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	ARSA PAYI		HİSSEYE DÜŞEN ARSA ALANI	NİTELİĞİ	ÇİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVMIYE	MALİK	
KOPARAN	0	207	28.600,00m ²	1	/	1	28.600,00m ²	TARLA	3	207	10.10.2008	13408	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN	0	254	19.263,00m ²	1	/	1	19.263,00m ²	TARLA	3	254	27.12.2007	15543	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113792	1	1.039,00m ²	1	/	1	1.039,00m ²	ARSA	13	1233	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113792	2	1.061,00m ²	1	/	1	1.061,00m ²	ARSA	13	1234	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113792	3	1.063,00m ²	1	/	1	1.063,00m ²	ARSA	13	1235	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113792	4	1.073,00m ²	1	/	1	1.073,00m ²	ARSA	13	1236	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113792	5	1.088,00m ²	1	/	1	1.088,00m ²	ARSA	13	1237	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113792	6	1.386,00m ²	1	/	1	1.386,00m ²	ARSA	13	1238	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113792	7	1.150,00m ²	1	/	1	1.150,00m ²	ARSA	13	1239	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113792	8	1.062,00m ²	1	/	1	1.062,00m ²	ARSA	13	1240	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113792	9	1.047,00m ²	1	/	1	1.047,00m ²	ARSA	13	1241	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113792	10	1.037,00m ²	1	/	1	1.037,00m ²	ARSA	13	1242	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113794	1	1.166,00m ²	1	/	1	1.166,00m ²	ARSA	13	1251	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113794	2	1.143,00m ²	1	/	1	1.143,00m ²	ARSA	13	1252	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113794	3	1.187,00m ²	1	/	1	1.187,00m ²	ARSA	13	1253	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113794	4	1.213,00m ²	1	/	1	1.213,00m ²	ARSA	13	1254	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113794	5	1.128,00m ²	1	/	1	1.128,00m ²	ARSA	13	1255	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113794	6	1.012,00m ²	1	/	1	1.012,00m ²	ARSA	13	1256	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113794	7	1.265,00m ²	1	/	1	1.265,00m ²	ARSA	13	1257	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113794	8	1.172,00m ²	1	/	1	1.172,00m ²	ARSA	13	1258	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113794	9	1.257,00m ²	1	/	1	1.257,00m ²	ARSA	13	1259	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113794	10	1.226,00m ²	1	/	1	1.226,00m ²	ARSA	13	1260	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113794	11	1.177,00m ²	1	/	1	1.177,00m ²	ARSA	13	1261	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113794	12	1.066,00m ²	1	/	1	1.066,00m ²	ARSA	13	1262	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN-İMAR	113801	1	6.427,00m ²	1522	/	6427	1.522,00m ²	ARSA	3	1296	8.05.2009	6329	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ
KOPARAN	124652	30	23.789,65m ²	1	/	1	23.789,65m ²	TARLA	24	2380	3.07.2019	14228	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. 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.

* **Koparan İmar Mahallesi 113792 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 parseller üzerinde;**

** Bu parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

* **Koparan İmar Mahallesi 113794 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 parseller üzerinde;**

** Bu parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

* **Koparan İmar Mahallesi 113801 ada 1 parsel üzerinde;**

Beyan:

** 2942 SAY.YASA.7.MAD.GER. ŞERH.22/01/1996 Y:276(Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) (22.01.1996-276)

* **Koparan Mahallesi 0/207 parsel üzerinde**

Beyan

- İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi (17.09.2013-14856)

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

* **Koparan Mahallesi 0/254 parsel üzerinde**

- 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme) (08.11.2012-15077)

* **Koparan Mahallesi 124652 ada 30 parsel üzerinde**

Beyan

** 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme) (03.07.2019-14228)

(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 yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

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

İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescilli isteğinde bulunulduğuna dair mahkemen alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.)

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

Madde 13 – (Değişik birinci fıkra: 13/2/2001 - 4626/2 md.) Uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete'de yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescilli sonuçlandırılıncaya kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzelkişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. **Bu kısıtlamada ise süre, beş yılı aşamaz.** Ancak, sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılmadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün teklifi ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığının onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir. Kısıtlama süresi içerisinde arazisini ve varsa üzerindeki tesisleri satmak isteyen gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerin müracaatları halinde, uygulayıcı kuruluş bu kişilere ait tarım toprağını ve varsa üzerindeki tesisleri, altmış gün içinde bu Kanun hükümlerine göre kamulaştırır veya yönetmelikle tespit edilecek esaslar dahilinde bunların başkalarına satışına izin verir.

(Değişik üçüncü fıkra: 23/2/2011-6171/3 md.) Yukarıda belirtilen süre içinde, bu gibi arazi Tarım Kredi Kooperatifleri ve bankalara ipotek edilebilir. (Değişik dördüncü fıkra: 23/2/2011-6171/3 md.) Bu kısıtlama süresi içerisinde ipoteğin paraya çevrilmesi gerektiğinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takipte düzenlenecek kıymet takdir raporu uygulayıcı kuruluşa tebliğ edilir. Uygulayıcı kuruluşun bu rapora itiraz ve dava hakkı vardır. Kesinleşen kıymet takdir raporuna göre tespit edilmiş bedeli, bu Kanun hükümlerine göre uygulayıcı kuruluş tarafından uygun görülmesi halinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip dosyasına ödenerek arazinin Hazine mülkiyetine geçirilmesi sağlanır. Ancak uygulayıcı kuruluş tarafından ihtiyaç duyulmaması halinde, arazinin satışına izin verilebilir. Buna ilişkin esaslar yönetmelikle düzenlenir. (İptal birinci cümle: Anayasa Mahkemesi'nin 11/4/2012 tarihli ve E.: 2011/33, K.: 2012/54 sayılı Kararı ile.) Miras yoluyla intikaller, bu hükmün kapsamı dışındadır.

Madde 6 – (Değişik: 23/2/2011-6171/2 md.) Bu Kanunda belirtilen amaçları gerçekleştirmek üzere uygulama alanlarında ilgili kuruluşça, isteğe bağlı veya maliklerin muvafakati aranmaksızın arazi toplulaştırılması yapılabilir. İsteğe bağlı olanlara öncelik vermek kaydıyla arazi toplulaştırmasını teşvik için ilgili kuruluşça arazi genişletmek gibi destekleyici tedbirler alınabilir. Toplulaştırma alanlarında gerçek kişilerle kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine ait araziden projenin özelliğine göre, yol ve kanal gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için % 10'a kadar katılım payı kesilir. Toplulaştırma nedeniyle kapanan yollarla, yol fazlalıkları da aynı amaç için kullanılır.

Katılım payı için herhangi bir bedel ödenmez. Ancak, katılım payı dışında kesilen arazi, öncelikle varsa eş değer Hazine arazisinden karşılanır. Yoksa, kesilen arazi için kamulaştırma işlemi yapılır. Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına uygulayıcı kuruluşun talebi ile tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu Kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rıza en veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir. Toprak ve su kaynaklarının korunması, geliştirilmesi, kırsal alanda su temini ve kullanılmış suların uzaklaştırılması hizmetleri, arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri ile birlikte planlanır. Tarla içi geliştirme hizmetleri; tarla yolları ve sanat yapıları, açık ve kapalı drenaj, sulama tesisleri, kimyasal maddeler kullanılarak arazi ıslahı, toprak muhafazası ve dere yatağı ıslahı gibi faaliyetleri kapsar. Ortak kullanım alanları olarak planlanan alanlarda toplulaştırma çalışmaları süresince tarımsal faaliyetlerde bulunmak ilgili kuruluşun iznine bağlıdır. Toplulaştırmada kanal ve yol gibi kamunun ortak kullanacağı alanlar olarak planlanan yerlerdeki mütemmim cüzlerin karşılığı ile çiftçiye yeni parseller teslim edilene kadar doğabilecek gelir kayıpları uygulayıcı kuruluşça karşılanır. Toplulaştırma esas ve usulleri ile toprağın derecelendirilmesi ile tarla içi geliştirme hizmetlerinin nasıl yapılacağı yönetmelikte belirtilir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili son üç yıl içerisinde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

- İmar Durumuna İlişkin Veriler

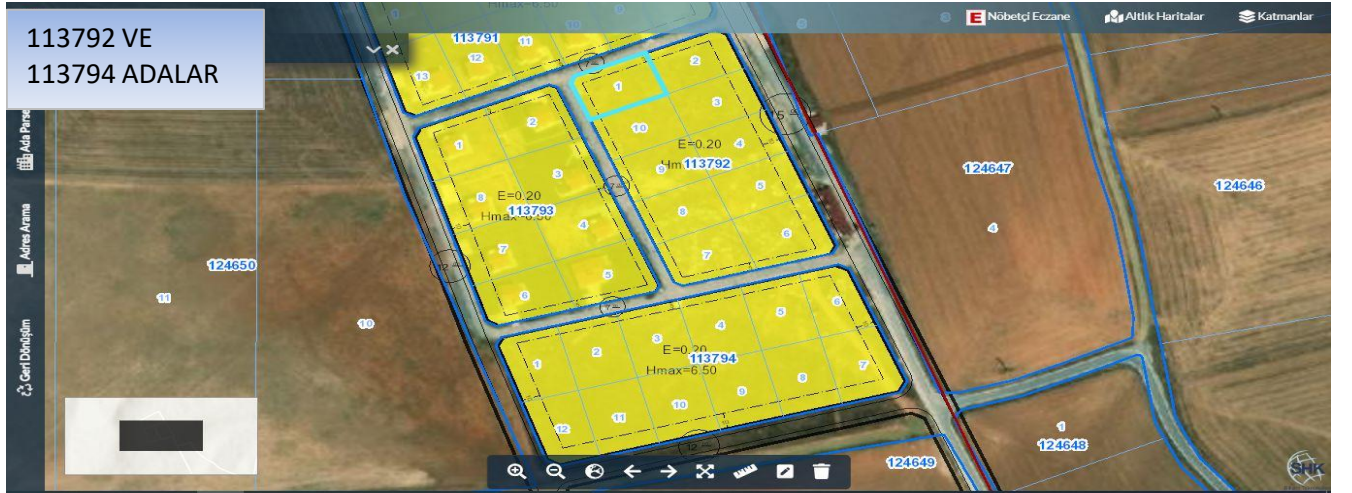
Gölbaşı Belediyesi'nden alınan 23.11.2022 tarih ve E-49485841-754-30915 sayılı imar durumu yazısına göre Koparan Mahallesi 113794 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 parseller ile 113792 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9 ve 10 parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "Konut Alanı" olarak planlandığı E:0.20 Yençok : 6.50m. olarak belirlendiği, Koparan Mahallesi 113801 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "Spor Tesisi Alanı" olarak planlandığı yapılaşma koşullarının E=0.05 Yençok : Serbest olduğu, 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. maddesi gereği Yençok:9.50 m. şeklinde ilçe belediyesinde plan değişikliği hazırlanmış Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde değerlendirme aşamasında olduğu, Koparan Mahallesi 207 parselin Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Tuluntaş ve Koparan Mahalleleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ve Yakın Çevresine Ait 1/5000 Ölçekli Nazım Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı ancak söz konusu parseli kapsayan imar planlarının Ankara 4. İdare Mahkemesi 'nin 11.06.2020 tarih ve E 2019/106 ve K 2020/851 sayılı kararı ile iptal edildiği, 'Koparan Mahallesi 254 parsel ve 124652 ada 30 parsel numaralı taşınmazların ise 1/1000 ölçekli uygulama ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

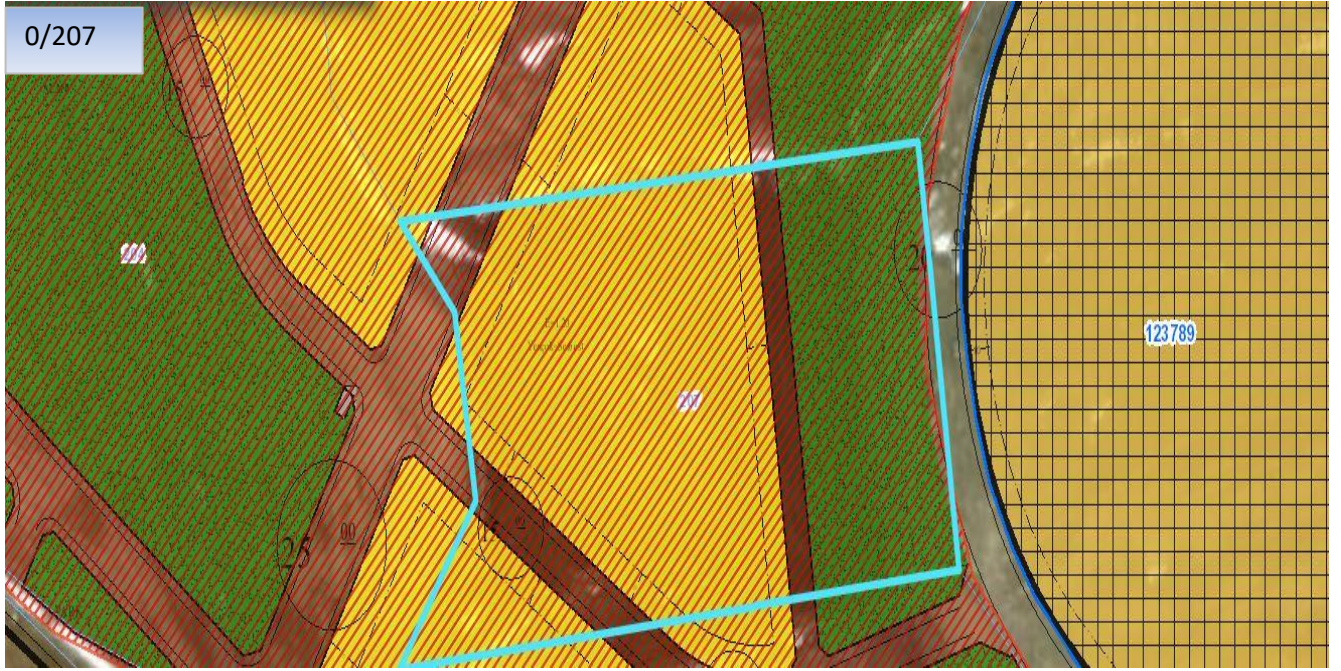
Ankara Büyükşehir Belediyesi'nden alınan 24.11.2022 tarih ve E-84171958-115-684624 sayılı imar durumu yazısına göre

Koparan Mahallesi 124652 ada 30 parsel numaralı taşınmazların ise 1/1000 ölçekli uygulama ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının bulunmadığı, bilgisi edinilmiştir.

Koparan Mahallesi 207 parselin Tuluntaş ve Koparan Mahalleleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ve Yakın Çevresine Ait 1/5000 Ölçekli Nazım Planının 12.08.2018 tarih ve 1360 sayılı ile onaylandığı, plana yapılan itirazların kısmen kabul edilerek kısmen reddedilerek Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2019 tarih ve 194 sayılı kararı ile değerlendirildiği, ancak TMMOB Mimarlar Odası tarafından Ankara 4. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davalarda E2018/2526 K2020/850, E2019/1454 K2020/852 karar numaraları ile dava konusu planların iptal edildiği,

Koparan Mahallesi 254 parselin bir kısmının 383 sayılı kanun hükmünde Kararname gereğince Bakanlar Kurulu tarafından ilan edilen Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde yer aldığından bu alanda her ölçekteki planın onama yetkisinin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında ve Gölbaşı Belediye Başkanlığında olduğu; diğer kısmının ise Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2007 tarih ve 2351 sayılı karar ile onaylanan Koparan Mahallesi 251,254,256,259,260,264,269 ve 271 parsellere ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2008 tarih ve 791 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde E:0.20 Hmax:6.50 m. yapılaşma koşulları ile "Konut" alanına isabet ettiği belirtilmektedir. *Her iki kurumdan alınan belgeler arasında 254 parsel açısından kısmen farklılık bulunmakta olup her iki belge de eklerde sunulmuştur.*





254 PARSEL VE 124652 ADA 30 PARSELİN PLAN GÖRÜNTÜLERİ BULUNMAMAKTADIR.

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

Taşınmazın son üç yıllık dönemde imar planında meydana gelen herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar için alınmış herhangi bir ruhsat veya mimari proje bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.3.5 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar arsa/tarla niteliklidir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan Mahallesi'nde yer alan 207 parsel, 254 parsel, I29-D-04-C pafta 124652 ada 30 parsel numaralı taşınmazlar ile Koparan İmar Mahallesi'nde yer alan 113792 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 numaralı parseller ve 113794 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 ve 12 parsel numaralı taşınmazlardır. 207, 254 ve 124652 ada 30 parseller "tarla" vasfında olup 113792 ada ve 113794 adada yer alan taşınmazlar "Arsa" vasıfındadır. 124652 ada 30 parsel dışındaki parsellere TKGM web portalında pafta numarası işlenmemiştir.

İLÇE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.'NE DÜŞEN ALAN
GÖLBAŞI	KOPARAN	-	0	207	28.600,00 m ²	28.600,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN	-	0	254	19.263,00 m ²	19.263,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113792	1	1.039,00 m ²	1.039,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113792	2	1.061,00 m ²	1.061,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113792	3	1.063,00 m ²	1.063,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113792	4	1.073,00 m ²	1.073,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113792	5	1.088,00 m ²	1.088,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113792	6	1.386,00 m ²	1.386,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113792	7	1.150,00 m ²	1.150,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113792	8	1.062,00 m ²	1.062,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113792	9	1.047,00 m ²	1.047,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113792	10	1.037,00 m ²	1.037,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113794	1	1.166,00 m ²	1.166,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113794	2	1.143,00 m ²	1.143,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113794	3	1.187,00 m ²	1.187,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113794	4	1.213,00 m ²	1.213,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113794	5	1.128,00 m ²	1.128,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113794	6	1.012,00 m ²	1.012,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113794	7	1.265,00 m ²	1.265,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113794	8	1.172,00 m ²	1.172,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113794	9	1.257,00 m ²	1.257,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113794	10	1.226,00 m ²	1.226,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113794	11	1.177,00 m ²	1.177,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113794	12	1.066,00 m ²	1.066,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN-IMAR	-	113801	1	6.427,00 m ²	1.522,00 m ²
GÖLBAŞI	KOPARAN	I29-D-04-C	124652	30	23.789,65 m ²	23.789,65 m ²
TOPLAM					103.097,65 m²	98.192,65 m²

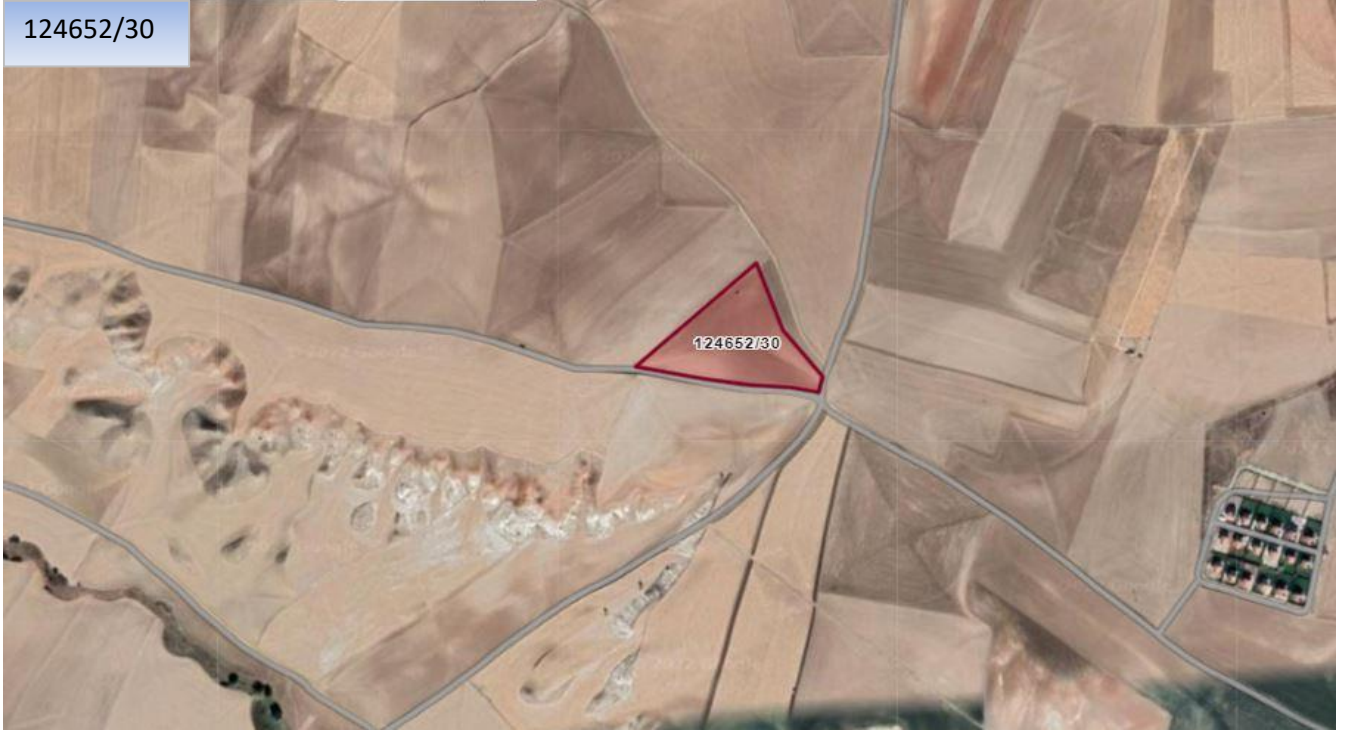
**** 113801 ada 1 parsel hisseli mülkiyete sahip olup hissesine düşen arsa miktarı yukarıda belirtilmiştir. Diğer parseller 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir.**

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar. Yakın çevrede konut yerleşimi düşük yoğunluklu olup mahalle merkezleri ve villa siteleri dışında arsa ve tarlaların büyük bölümünün tarım arazisi olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan incelemede yapılaşma yoğunluğunun düşük olduğu gözlemlenmiştir. Münferit korunaklı villa siteleri ve mahalle yerleşim alanları bulunmaktadır. Ağırlıklı olarak araziler boş durumdadır. Taşınmazlar yaklaşık olarak Gölbaşı ilçe merkezine 20 dakika araç mesafesinde yer almaktadırlar. Parsellerden 22 tanesi komşu 2 ada içerisinde yer almakta olup bu adalar aynı zamanda villa sitesine komşu durumdadır. Diğer 4 parsel ise münferit konumlarda yer almaktadır. 207 parsel Koparan Mahalle merkezinin batısında konumlanmıştır. 254 parsel 124652 ada 30 parsel ve 113801 ada 1 parsel tarım arazilerinin arasında yer almaktadır.



124652/30



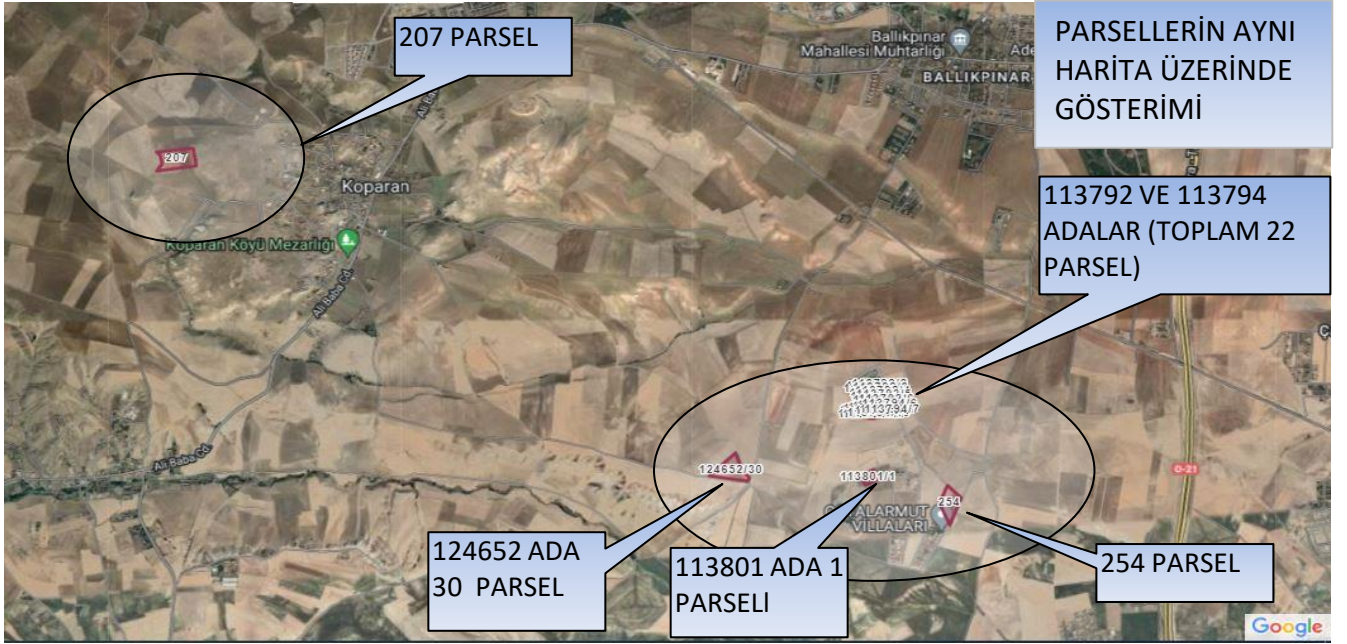
113792
ADA

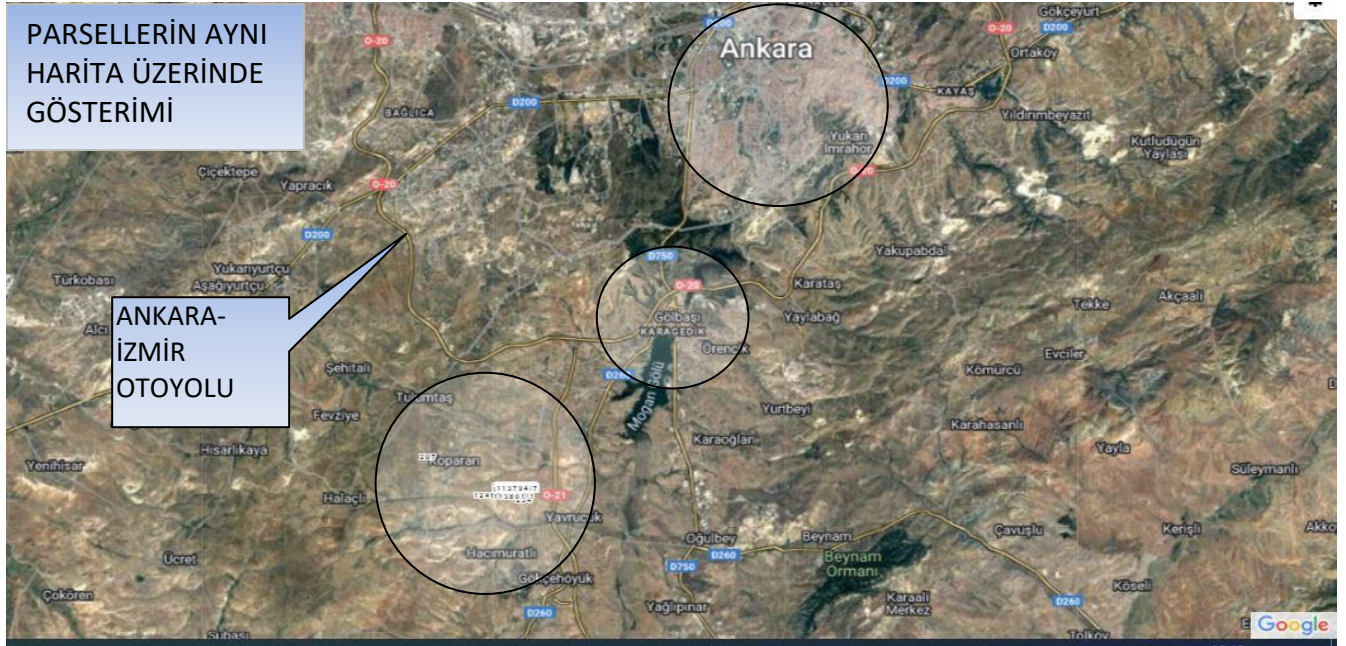




3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu noktaya Ankara il merkezinden İzmir otoyoluna girilerek Gölbaşı tabelaları takip edilerek otoyolda ilerlenir. Güney batı yönünde ilerlenerek Gölbaşı ilçe tabelasından içeri sapılarak otoyoldan çıkılır. Gölbaşı ilçe merkezinin yanından geçilerek Haymana karayoluna girilir. Bu yoldan Koparan tabelası ve navigasyon yönlendirmeleri takip edilerek parsellerin bulunduğu noktalara ulaşılabilir. Parsellerin yakınına kadar asfalt yollarla ulaşmakta olup bazı parsellere stabilize yollara girilerek ulaşılabilir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan Mahallesi'nde yer alan 207 parsel, 254 parsel, I29-D-04-C pafta 124652 ada 30 parsel numaralı taşınmazlar ile Koparan İmar Mahallesi'nde yer alan 113792 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 numaralı parseller ve 113794 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 ve 12 parsel numaralı taşınmazlardır. 207, 254 ve 124652 ada 30 parseller "tarla" vasfında olup 113792 ada ve 113794 adada yer alan taşınmazlar "Arsa" vasıfındadır. 113792 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 numaralı parseller ve 113794 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 ve 12 parsel numaralı taşınmazlar hemen hemen dikdörtgen formunda olup bu parseller imar uygulaması görmüş durumdadır.

207 ve 254 parseller farklı geometrik yapıda olup 254 parsel numaralı taşınmaz yaklaşık yamuk formdadır. 124652 ada 30 parsel yaklaşık olarak üçgen formuna sahiptir. 113801 ada 1 parsel ise yaklaşık dikdörtgen formuna sahip durumdadır. Fiziki yapılan incelemede 207 parselin yola cephesinin bulunmadığı diğer parsellerin kadastral yol ve imar yoluna cephesi bulunduğu gözlemlenmiştir.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar boş durumdadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

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 eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Elmadağ Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²lik 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 bitkiler, 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 üzumdür.

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 zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km²lik 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.

Mogan gölünün su girdisi düzensiz rejimli yazları genelde kuruyan dereler vasıtasıyla olmaktadır. Gölbaşı ve çevresi kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçen karasal iklime sahiptir. Yıllık yağış ortalaması 400 mm civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması ise 11.7 C'dir. Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı topoğrafik alanlarda farklı bitki toplulukları bulunmaktadır. Ormanlık alanlar daha çok Eymir gölüne bakan dik yamaçlı platolarda, Beynam ormanlarında ve yeni ağaçlandırma yapılan alanlarda yer almaktadır. (Beynam ormanları Balâ ilçesi sınırları içinde yer almaktadır.) Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesinde 476'sı tür, 6'sı alttür, 6'sı varyete almak üzere toplam 488 bitki türü mevcuttur. Gölbaşını sembolize eden değerlerden biri olan Sevgi Çiçeği (Centuarea Tchihatcheffii) Türkiye'de yetişen 179 Centaurea türünden biri olup sadece Gölbaşı'nda Mogan Gölü, Hacı Hasan Mahallesi civarında yetişen bir endemiktir. Sevgi Çiçeğinin çiçeklenmesi Nisan ayının son haftasından başlayıp, Temmuz ayının ilk haftasına kadar devam eder.

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 aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

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

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

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

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

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

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

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 aşırıya 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 endeksi) %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 ulaşınca 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 yılının ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics 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 Economics 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 kırılma riskleri 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 sürdüğüne 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

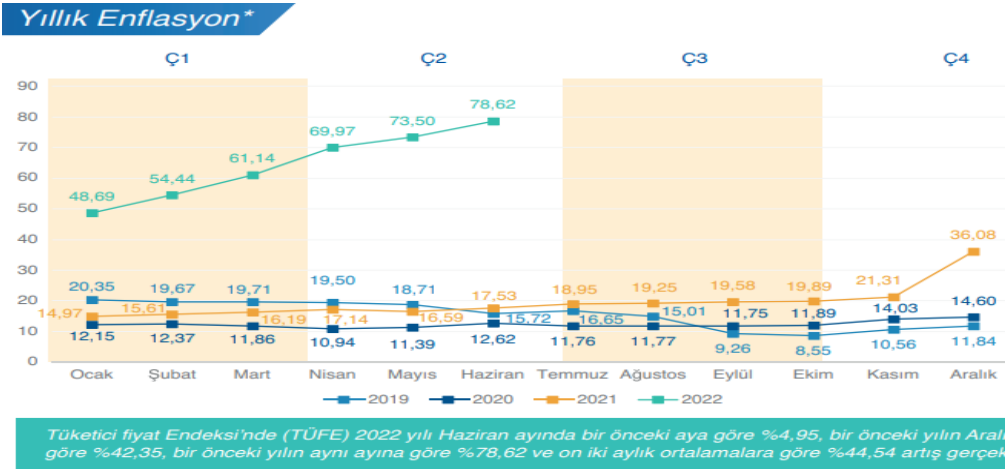
GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

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, ithalatta 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. Krediyeye 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 kiralalarını 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 kiralalarında 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 metrekarelik 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, 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

- * Ana ulaşım yollarına yakın mesafededirler.
- * Tarım arazisi olarak kullanıma elverişli durumdadır.
- * Koparan İmar Mahallesi'nde yer alan parseller imarlıdır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 113801 ada 1 parsel hisseli mülkiyete sahiptir.
- * Bölge genelinde arazi alım satım işlemleri düşük seviyededir.
- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Bölgenin gelişim sürecinin zaman alacağı öngörülmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden 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.

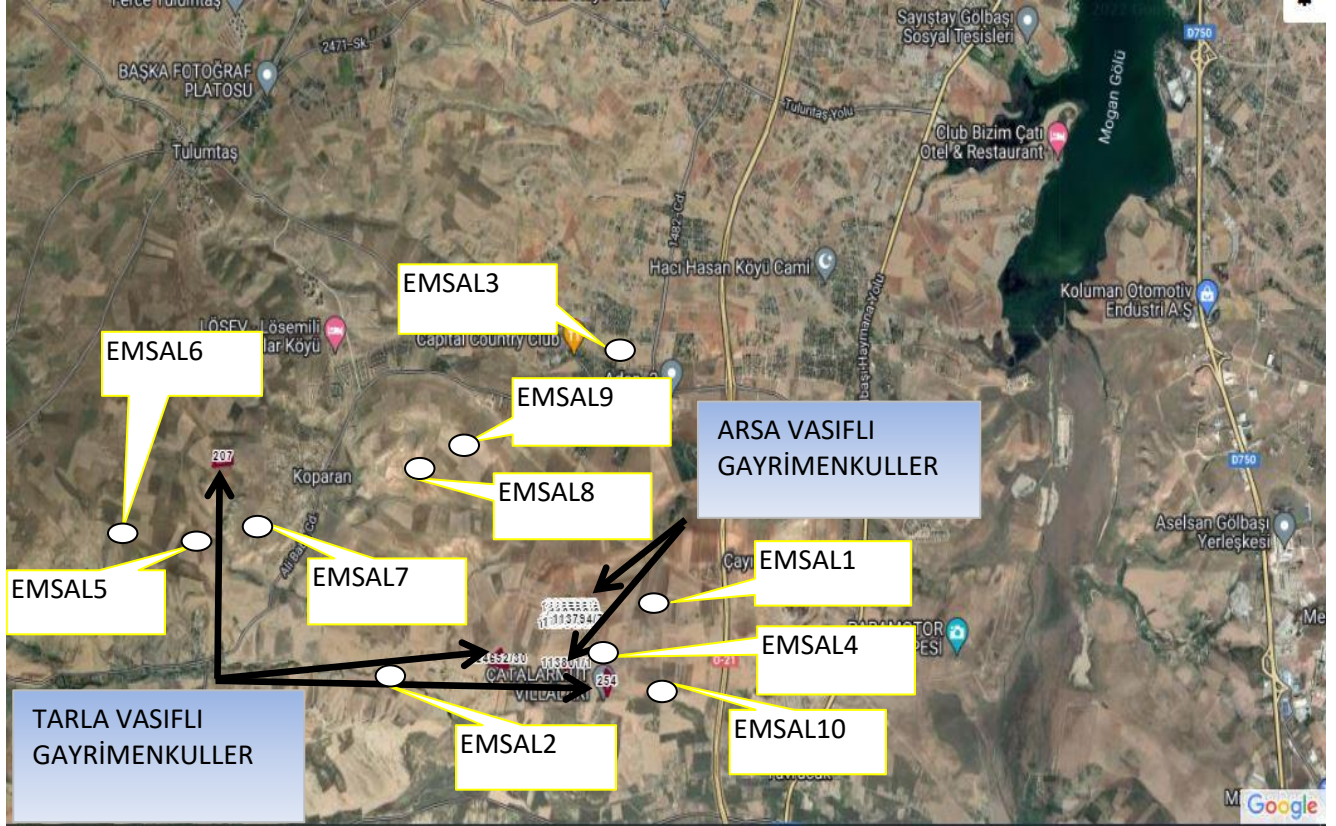
5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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 İlçesi'nde yer alan toplam 26 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.



6.1 - Pazar Yaklaşımı

TARLA/ARSA EMSALLERİ

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. Yapılaşma koşulu açısından değerlendirme konusu imarlı 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
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu 26 adet parselden 22 tanesi Emsal:0.20 H:6.50m. konut imarlıdır. Diğer parsellerden 13801 ada 1 parsel Spor Tesisi imarlı olup 207,254 ve 124652 ada 30 parsel numaralı taşınmazlar tarla vasıflıdır. Karşılaştırma tablosunda değerlendirme konusu taşınmazların büyük bölümü imarlı olduğu için imarlı parseller değerlendirmeye alınmıştır. Tarla vasıflı gayrimenkullerin değeri yüzölçümü, yola yakınlık ve imar hakkı bakımından indirgenerek takdir edilmiştir. 113792 ada ve 113794 adada yer alan parsellerden köşe konumlu olanlar için daha yüksek m² değeri öngörülmüştür. İmarlı arsalar için istenilen rakamların kısa zamanda çok fazla arttığı görülmüş olup, bu rakamlar üzerinden gerçekleşen bir satışa rastlanmamıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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) (113792 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-4	E-3	E-7
SATIŞ FİYATI		1.850.000	515.000	995.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.039,00 m ²	1.135,00	600,00	1.000,00
BİRİM M ² DEĞERİ		1.630	858	995
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.20	E:1.20	E:1.60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER	TAM MÜLKİYET		plan onay aşaması	HİSSE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-50%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-25%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	660	652	644	697

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 26 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ:	35.981.000,00 TL
PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 26 ADET TAŞINMAZIN BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ:	34.066.242,50 TL

Değerlemeye konu 26 adet taşınmaza ait değer listesi aşağıda yer almaktadır.

MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M ²)	TOPLAM DEĞER	HİSSEYE TEKABÜL EDEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	HİSSEYE TEKABÜL EDEN DEĞER
KOPARAN	0	207	28.600	250,00	7.150.000,00 TL	28.600,00 m ²	7.150.000,00 TL
KOPARAN	0	254	19.263	250,00	4.816.000,00 TL	19.263,00 m ²	4.815.750,00 TL
KOPARAN	124652	30	23.790	250,00	5.947.000,00 TL	23.789,65 m ²	5.947.412,50 TL
KOPARAN-İMAR	113792	1	1.039	660,00	686.000,00 TL	1.039,00 m ²	685.740,00 TL
KOPARAN-İMAR	113792	2	1.061	660,00	700.000,00 TL	1.061,00 m ²	700.260,00 TL
KOPARAN-İMAR	113792	3	1.063	600,00	638.000,00 TL	1.063,00 m ²	637.800,00 TL
KOPARAN-İMAR	113792	4	1.073	600,00	644.000,00 TL	1.073,00 m ²	643.800,00 TL
KOPARAN-İMAR	113792	5	1.088	600,00	653.000,00 TL	1.088,00 m ²	652.800,00 TL
KOPARAN-İMAR	113792	6	1.386	660,00	915.000,00 TL	1.386,00 m ²	914.760,00 TL
KOPARAN-İMAR	113792	7	1.150	660,00	759.000,00 TL	1.150,00 m ²	759.000,00 TL
KOPARAN-İMAR	113792	8	1.062	600,00	637.000,00 TL	1.062,00 m ²	637.200,00 TL
KOPARAN-İMAR	113792	9	1.047	600,00	628.000,00 TL	1.047,00 m ²	628.200,00 TL
KOPARAN-İMAR	113792	10	1.037	600,00	622.000,00 TL	1.037,00 m ²	622.200,00 TL
KOPARAN-İMAR	113801	1	6.427	390,00	2.507.000,00 TL	1.522,00 m ²	593.580,00 TL
KOPARAN-İMAR	113794	1	1.166	660,00	770.000,00 TL	1.166,00 m ²	769.560,00 TL
KOPARAN-İMAR	113794	2	1.143	600,00	686.000,00 TL	1.143,00 m ²	685.800,00 TL
KOPARAN-İMAR	113794	3	1.187	600,00	712.000,00 TL	1.187,00 m ²	712.200,00 TL
KOPARAN-İMAR	113794	4	1.213	600,00	728.000,00 TL	1.213,00 m ²	727.800,00 TL
KOPARAN-İMAR	113794	5	1.128	600,00	677.000,00 TL	1.128,00 m ²	676.800,00 TL
KOPARAN-İMAR	113794	6	1.012	660,00	668.000,00 TL	1.012,00 m ²	667.920,00 TL
KOPARAN-İMAR	113794	7	1.265	660,00	835.000,00 TL	1.265,00 m ²	834.900,00 TL
KOPARAN-İMAR	113794	8	1.172	600,00	703.000,00 TL	1.172,00 m ²	703.200,00 TL
KOPARAN-İMAR	113794	9	1.257	600,00	754.000,00 TL	1.257,00 m ²	754.200,00 TL
KOPARAN-İMAR	113794	10	1.226	600,00	736.000,00 TL	1.226,00 m ²	735.600,00 TL
KOPARAN-İMAR	113794	11	1.177	600,00	706.000,00 TL	1.177,00 m ²	706.200,00 TL
KOPARAN-İMAR	113794	12	1.066	660,00	704.000,00 TL	1.066,00 m ²	703.560,00 TL
TOPLAM			103.097,65 m²		35.981.000,00 m²	98.192,65 m²	34.066.242,50 m²

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 değerlendirme 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 26 adet parselin planları kapsamında değerlendirilmesinin en uygun kullanımı olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

26 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	35.981.000,00 TL
26 ADET TAŞINMAZIN BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	34.066.242,50 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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme 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" kullanılmamıştır.

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

Gölbaşı ilçesinde yer alan 26 adet taşınmaz arsa ve tarla niteliğinde olup, arsa niteliğinde olanlar için arsa değeri, tarla niteliğinde olan parseller için tarla değeri takdir edilmiştir. Parseller üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 22.maddesinin "b" bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılarla ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, mevcut kullanımı ile tapu niteliğinin uyumlu olduğu görülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa/arazi" olarak bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

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 26 adet parselin BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ'nin hissesine düşen;

29.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

34.066.243 TL .-TL

(Otuz Dört Milyon Altmış Altı Bin İki Yüz Kırk İki Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

36.791.542 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

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

* 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.