

## Gayrimenkul Değerleme Raporu

23 Adet Arsa ve 3 Adet Tarla

Koparan ve Koparan İmar  
Mahalleleri

Koparan Mh. 207, 254 Parseller ve  
124652 Ada 30 Parsel

Koparan İmar Mh. 113801 Ada 1  
Parsel, 113794 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,  
9, 10, 11, 12 Parseller ve 113792 Ada  
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Parseller

Koparan Mahallesi  
Gölbaşı / Ankara



Rapor Tarihi;  
31.12.2025

Rapor No;  
2025\_1920

Sunulan;  
Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
A.Ş.

Hazırlayan;  
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



## GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



254 Parsel



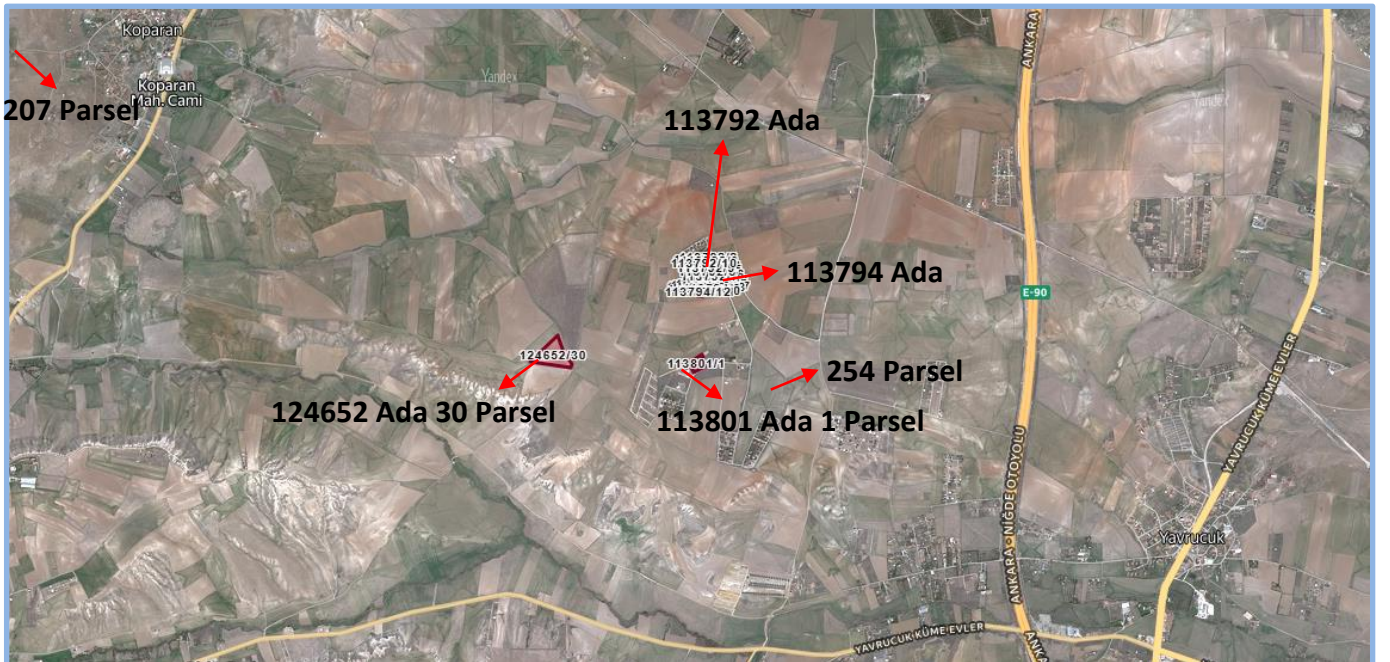
124652 Ada 30 Parsel



113792 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 Parseller



113794 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 Parseller



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumları



**Yönetici Özeti****Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

|                             |                                                                                                                 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raporu Talep Eden           | Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                     |
| Raporu Hazırlayan Kurum     | Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                  |
| Değerleme Tarihi            | 25.12.2025                                                                                                      |
| Rapor Tarihi ve Numarası    | 31.12.2025 / 2025_1920                                                                                          |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | Tam Mülkiyet                                                                                                    |
| Değerlemenin Amacı          | Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün yıl sonu değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. |

**Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler**

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gayrimenkullerin Kullanımı   | Arsa - Tarla                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gayrimenkullerin Açık Adresi | Koparan Mahallesi 207, 254 Parseller, 124652 Ada 30 Parsel ve Koparan İmar Mahallesi 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 Numaralı Parseller Gölbaşı / Ankara |
| Tapu Kayıtları               | Değerleme konusu gayrimenkullerin Tapu Kayıt bilgileri, raporun "2.1.1 Tapu Kayıtları" bölümünde detaylı olarak verilmiştir.                                                                                                                       |
| İmar Durumu                  | Değerleme konusu gayrimenkullerin İmar Durumu bilgileri, raporun "2.3.1 İmar Durumu" bölümünde detaylı olarak verilmiştir.                                                                                                                         |
| En Etkin ve En İyi Kullanımı | Arsa                                                                                                                                                                                                                                               |

**Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli)**

| 23 Adet Arsa ve 3 Adet Tarla            | (KDV Hariç) | (KDV Dahil)* |    |
|-----------------------------------------|-------------|--------------|----|
| Pazar Değeri (Başkent Doğalgaz Hissesi) | 134.700.000 | 148.170.000  | TL |

\* %10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

**Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları:**

- o Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
  - o Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
  - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
  - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
  - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
  - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
  - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
  - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
  - o Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
  - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
  - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
  - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
  - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
  - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**Değerleme Uzmanı****Sorumlu Değerleme Uzmanı****Mehmet Onur ÇAKMAKLI**  
Lisans No: 401232**Fatih TOSUN**  
Lisans No:400812

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>6</b>  |
| 1.1       | Rapor Tarihi ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6         |
| 1.2       | Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6         |
| 1.3       | Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6         |
| 1.4       | İşin Kapsamı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6         |
| 1.5       | Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....                                                                                                                                                                                                          | 6         |
| 1.6       | Rapor Türü .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6         |
| 1.7       | Raporu Hazırlayanlar .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 7         |
| 1.8       | Değerleme Tarihi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 7         |
| 1.9       | Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 7         |
| 1.10      | Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                          | 7         |
| 1.11      | Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                                                                                                                                                                                                                                        | 7         |
| <b>2.</b> | <b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                               | <b>8</b>  |
| 2.1       | Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 8         |
| 2.2       | Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dokümanları Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                               | 10        |
| 2.2.1     | Tapu Kayıtları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 10        |
| 2.2.1.1   | Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10        |
| 2.2.1.2   | Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                        | 11        |
| 2.2.2     | Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 12        |
| 2.2.3     | Kadastro İncelemesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 12        |
| 2.3       | Gayrimenkullerin İmar Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 12        |
| 2.3.1     | İmar Durumu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 12        |
| 2.3.2     | Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                            | 15        |
| 2.3.3     | Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....                                                        | 15        |
| 2.3.4     | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 16        |
| 2.3.5     | Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar .....                                                                                                                                                                                                          | 17        |
| 2.3.6     | Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                   | 17        |
| 2.3.7     | Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 17        |
| 2.3.8     | Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....                               | 17        |
| 2.3.9     | Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....                                              | 17        |
| 2.3.10    | Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 17        |
| <b>3.</b> | <b>GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>18</b> |
| 3.1       | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..                                                                                                                                                                           | 18        |
| 3.1.1     | Ekonomik Koşullar .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 18        |
| 3.1.2     | Gayrimenkul Piyasası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 19        |
| 3.2       | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 21        |
| 3.2.1     | Ankara İli .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 21        |
| 3.2.2     | Gölbaşı İlçesi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 21        |
| 3.2.3     | Koparan ve Koparan İmar Mahalleleri ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi.....                                                                                                                                                                                                                                                   | 21        |
| 3.2.4     | Yakın Çevre Fotoğrafları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 22        |
| 3.2.5     | Ulaşım .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 22        |
| 3.3       | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                                | 22        |
| 3.4       | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                          | 23        |
| 3.4.1     | Arsa Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 23        |
| 3.4.2     | Bina Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 23        |
| 3.4.3     | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                | 23        |
| 3.4.4     | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....                                                                                                  | 23        |
| <b>4.</b> | <b>DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                | <b>24</b> |
| 4.1       | Değer Tanımları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 24        |
| 4.2       | Değerleme Yöntemleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 24        |
| <b>5.</b> | <b>DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>26</b> |
| 5.1       | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                              | 26        |
| 5.2       | Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı .....                                                                                                                                                                                                                                                | 26        |
| 5.3       | Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler .....                                                                                                                                                                                        | 27        |
| 5.4       | Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar.....                                                                                                                              | 27        |
| <b>6.</b> | <b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>30</b> |
| 6.1       | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 30        |
| 6.1.1     | Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                                               | 30        |
| 6.1.2     | Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi .....                                                                                                                                                                                                                                    | 30        |
| 6.1.3     | Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı .....                                                                                                                                                                                                                                                | 30        |
| 6.1.4     | Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler .....                                                                                                                                                                                        | 30        |
| 6.1.5     | Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar .....                                                                                                                             | 30        |
| 6.1.6     | Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31        |
| 6.2       | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31        |
| 6.2.1     | Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 31        |
| 6.2.2     | Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....                                                                                                                                                                                                                                           | 31        |
| 6.2.3     | Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                     | 32        |
| 6.2.4     | Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar .....                                                                                                                                                                                           | 32        |
| 6.2.5     | Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 32        |
| 6.3       | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 32        |
| 6.3.1     | Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                              | 32        |
| 6.3.2     | Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni .....                                                                                                                                                                                                                                            | 32        |
| 6.3.3     | Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar .....                                                                                                                                                                                         | 32        |
| 6.3.4     | İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler .....                                                                                                                                                                                                                            | 32        |



|            |                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.3.5      | Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                          | 32        |
| 6.3.6      | Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar .....                                                                                                                          | 32        |
| 6.3.7      | Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) .....                                                                                                                                                                                                 | 32        |
| 6.3.8      | Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....                                                                                                                                                                   | 32        |
| 6.3.9      | Üzerinde Proje Geliştirilen Araziların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....                                                                                                                                                                                         | 33        |
| 6.3.10     | Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar .....                                                                                                                                                     | 33        |
| 6.3.11     | En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....                                                                                                                                                                                                                | 33        |
| 6.3.12     | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                                         | 33        |
| <b>7.</b>  | <b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ .....</b>                                                                                                                                                                                                       | <b>34</b> |
| 7.1        | Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması .....                                                                                                                             | 34        |
| 7.2        | Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                                | 34        |
| 7.3        | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                      | 34        |
| 7.4        | Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 34        |
| <b>8.</b>  | <b>GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME .....</b>                                                                                                                                                                                       | <b>35</b> |
| 8.1        | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                  | 35        |
| 8.1.1      | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                        | 35        |
| 8.1.2      | Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....    | 35        |
| 8.1.3      | Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                           | 35        |
| 8.1.4      | Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                   | 35        |
| 8.1.5      | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                               | 35        |
| <b>9.</b>  | <b>DİĞER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                | <b>36</b> |
| 9.1        | KDV Konusu .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 36        |
| <b>10.</b> | <b>SONUÇ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                | <b>37</b> |
| 10.1       | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 37        |
| 10.2       | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 37        |
| <b>11.</b> | <b>EKLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                | <b>38</b> |



## 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025\_1920 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Kızılırmak Mahallesi Ufuk Üniversitesi Caddesi No:13/A-B Blok Çukurambar, Çankaya / Ankara" adresinde faaliyet gösteren "Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

### 1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

### 1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden 3 Adet Tarla vasıflı, 23 Adet Arsa vasıflı toplamda 26 adet ana taşınmazların mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.6 Rapor Türü

Bu rapor, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Koparan ve Koparan-İmar Mahallelerinde bulunan, aşağıdaki tabloda nitelikleri ve yüzölçümleri verilen 26 adet ana gayrimenkulün 31.12.2025 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

| Mahalle      | Ada    | Parsel | Niteliği | Yüzölçümü (m²) |
|--------------|--------|--------|----------|----------------|
| Koparan      | 0      | 207    | Tarla    | 28.600,00      |
| Koparan      | 0      | 254    | Tarla    | 19.263,00      |
| Koparan      | 124652 | 30     | Tarla    | 23.789,65      |
| Koparan-İmar | 113792 | 1      | Arsa     | 1.039,00       |
| Koparan-İmar | 113792 | 2      | Arsa     | 1.061,00       |
| Koparan-İmar | 113792 | 3      | Arsa     | 1.063,00       |
| Koparan-İmar | 113792 | 4      | Arsa     | 1.073,00       |
| Koparan-İmar | 113792 | 5      | Arsa     | 1.088,00       |
| Koparan-İmar | 113792 | 6      | Arsa     | 1.386,00       |
| Koparan-İmar | 113792 | 7      | Arsa     | 1.150,00       |
| Koparan-İmar | 113792 | 8      | Arsa     | 1.062,00       |
| Koparan-İmar | 113792 | 9      | Arsa     | 1.047,00       |
| Koparan-İmar | 113792 | 10     | Arsa     | 1.037,00       |
| Koparan-İmar | 113794 | 1      | Arsa     | 1.166,00       |



|              |        |    |      |          |
|--------------|--------|----|------|----------|
| Koparan-İmar | 113794 | 2  | Arsa | 1.143,00 |
| Koparan-İmar | 113794 | 3  | Arsa | 1.187,00 |
| Koparan-İmar | 113794 | 4  | Arsa | 1.213,00 |
| Koparan-İmar | 113794 | 5  | Arsa | 1.128,00 |
| Koparan-İmar | 113794 | 6  | Arsa | 1.012,00 |
| Koparan-İmar | 113794 | 7  | Arsa | 1.265,00 |
| Koparan-İmar | 113794 | 8  | Arsa | 1.172,00 |
| Koparan-İmar | 113794 | 9  | Arsa | 1.257,00 |
| Koparan-İmar | 113794 | 10 | Arsa | 1.226,00 |
| Koparan-İmar | 113794 | 11 | Arsa | 1.177,00 |
| Koparan-İmar | 113794 | 12 | Arsa | 1.066,00 |
| Koparan-İmar | 113801 | 1  | Arsa | 6.427,00 |

## 1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) ve sorumlu değerleme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans No: 400812) tarafından hazırlanmıştır.

## 1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.12.2025 ila 31.12.2025 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

## 1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Kızılırmak Mahallesi Ufuk Üniversitesi Caddesi No:13/A-B Blok Çukurambar, Çankaya / Ankara" adresinde faaliyet gösteren "Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10.02.2025 tarihli ve 15 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

|                               | Rapor - 1                                                                         | Rapor - 2 | Rapor- 3 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| Rapor Tarihi                  | 31.12.2024                                                                        | -         | -        |
| Rapor Numarası                | 2024_ÖZ_2163                                                                      | -         | -        |
|                               | Mehmet Onur ÇAKMAKLI<br>(Lisans No: 401232)<br>Fatih TOSUN<br>(Lisans No: 400812) |           |          |
| Raporu Hazırlayanlar          |                                                                                   | -         | -        |
| Toplam Değer (TL) (KDV hariç) | 107.040.000                                                                       | -         | -        |

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

## 1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



## 2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

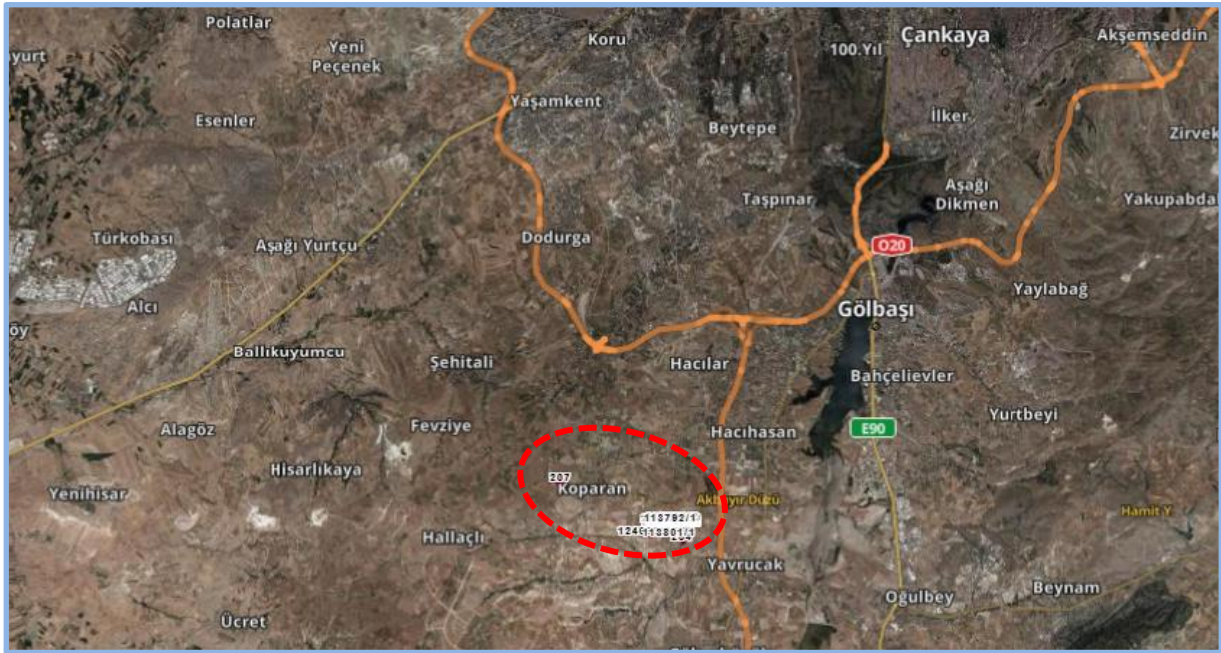
### 2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkuller Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Koparan ve Koparan-İmar Mahalleleri sınırları içerisinde konumludur.

Gayrimenkullerin açık adresi: Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan Mahallesi 207, 254 Parseller, 124652 Ada 30 Parsel ve Koparan İmar Mahallesi 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 Numaralı Parseller.

Gayrimenkulün Tanımı: Değerleme konusu gayrimenkuller, toplamda 103.097,65 m<sup>2</sup> alana sahip, tapu kaydında; "Tarla" veya "Arsa" vasıflı ana gayrimenkullerdir. Mevcut durumda taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### Gayrimenkullerin Konumu





## 2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dokümanları Hakkında Bilgi

### 2.2.1 Tapu Kayıtları

#### Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

| İl     | İlçe    | Mahalle      | Ada    | Parsel | Yüzölçümü | Niteliği | Malik                         | Hisse     | Cilt | Sahife |
|--------|---------|--------------|--------|--------|-----------|----------|-------------------------------|-----------|------|--------|
| Ankara | Gölbaşı | Koparan      | 0      | 207    | 28.600,00 | Tarla    | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 3    | 207    |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan      | 0      | 254    | 19.263,00 | Tarla    | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 3    | 254    |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan      | 124652 | 30     | 23.789,65 | Tarla    | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 24   | 2380   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113792 | 1      | 1.039,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1233   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113792 | 2      | 1.061,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1234   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113792 | 3      | 1.063,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1235   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113792 | 4      | 1.073,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1236   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113792 | 5      | 1.088,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1237   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113792 | 6      | 1.386,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1238   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113792 | 7      | 1.150,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1239   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113792 | 8      | 1.062,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1240   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113792 | 9      | 1.047,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1241   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113792 | 10     | 1.037,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1242   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113794 | 1      | 1.166,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1251   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113794 | 2      | 1.143,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1252   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113794 | 3      | 1.187,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1253   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113794 | 4      | 1.213,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1254   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113794 | 5      | 1.128,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1255   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113794 | 6      | 1.012,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1256   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113794 | 7      | 1.265,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1257   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113794 | 8      | 1.172,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1258   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113794 | 9      | 1.257,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1259   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113794 | 10     | 1.226,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1260   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113794 | 11     | 1.177,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1261   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113794 | 12     | 1.066,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1/1       | 13   | 1262   |
| Ankara | Gölbaşı | Koparan-İmar | 113801 | 1      | 6.427,00  | Arsa     | Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. | 1522/6427 | 13   | 1296   |

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Satış – 10.10.2008 – 13408 (0 Ada 207 Parsel)

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Satış – 27.12.2007 – 15543 (0 Ada 254 Parsel)

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: 3083 S.Y. Göre Topluşturma İşlemi – 03.07.2019 – 14228 (124652 Ada 30 Parsel)

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: İmar (TSM) – 08.05.2009 – 6329 (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 Numaralı Parseller)

#### 2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, müşteri tarafından tarafımıza gönderilen 09.12.2025 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. Belgeler rapor ekinde, özeti aşağıda sunulmaktadır.

| Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri                                              | Ada / Parsel          | Tarih      | Yev.  |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|-------|
| <b>Beyanlar Hanesi</b>                                                             |                       |            |       |
| - 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. | 207 ve 254 Parsel     | 29.11.2024 | 58030 |
| - İmar düzenlemesine alınmıştır.                                                   | 207 Parsel            | 17.09.2013 | 14856 |
| - 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır.                          | 254 Parsel            | 08.11.2012 | 15077 |
| - 2942 SAY.YASA.7.MAD.GER.ŞERH.22/01/1996 Y:276                                    | 113801 ada, 1 parsel  | 22.01.1996 | 276   |
| - 2942 SAY.YASA.7.MAD.GER.ŞERH.12/01/1996 Y:276                                    | 113801 ada, 1 parsel  | 22.01.1996 | 276   |
| - 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.                           | 124652 ada, 30 parsel | 03.07.2019 | 14228 |

3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının

**Evvelce kadastro yapılan yerler:**

Madde 22 – (Değişik:22/2/2005 – 5304/6 md.)

Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulama yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medeni Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir.

Ancak;

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

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



Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,

Birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

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

Tapulama ve kadastro çalışmaları tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescilli 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 "**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 sınırlarını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

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

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değişikliği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. **(Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.)** İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren **altı ay içinde** 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescilli isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden 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:

**Temlikli tasarrufların durdurulması**

**Madde 13 – (Değişik birinci fıkra: 13/2/2001-4626/2 md.)** Uygulama alanlarında Cumhurbaşkanının kararnın Resmi Gazete'de yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescilli sonuçlandırılınca kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzelkişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. **Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz.** Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre, beş yılı aşamaz. Ancak, sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılmadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün teklifi ile Tarım ve Köy işleri Bakanlığının onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla **kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir.**<sup>[8]</sup>

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 ipotegin paraya çevrilmesi gerektiğinde ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takipte düzenlenecek kıymet takdir raporu uygulayıcı kuruluşa tebliği 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 ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla takip dosyasına ödenerek arazinin Hazine mülkiyetine geçirilmesi sağlanır. Ancak uygulayıcı kuruluş tarafından ihtiyaç duyulmaması halinde, arazinin satışına izin verilebilir. Buna ilişkin esaslar yönetmelikle düzenlenir.

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

**Toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri**<sup>[5]</sup>

**Madde 6 – (Değişik: 23/2/2011-6171/2 md.)**

Bu Kanunda belirtilen amaçları gerçekleştirmek üzere uygulama alanlarında ilgili kuruluşça, isteğe bağlı veya maliklerin muvafakatı 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 tüzelkişilerine 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 rzaen 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 kayıplarını uygulayıcı kuruluşa karşılanır.

Toplulaştırma esas ve usulleri ile toprağın derecelendirilmesi ile tarla içi geliştirme hizmetlerinin nasıl yapılacağı yönetmelikle belirtilir.

## 2.2.1.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan yukarıda detayları belirtilen 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ilgili maddeleri gereği kısıtlılıkları bulunmaktadır. Ancak takyidatların eski tarihli olması, ilgili geçerlilik sürelerinin dolmuş olması sebebiyle konu takyidatlar, gayrimenkullerin devredilmesini sınırlayacak herhangi bir nitelik taşımadığı görüşüne varılmıştır.

Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.



## 2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya tarla vasıflı olup üzerlerinde yapı bulunmamaktadır.

## 2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parsellerin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Gölbaşı Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

## 2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

### 2.3.1 İmar Durumu

Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

113794 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 ve 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" lejantında kalmaktadır.

Konut Alanı Lejanti Yapılaşma şartları:

- KAKS: 0.20
- Yençok: 6.50 metre

113801 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "Spor Tesisi Alanı" lejantında kalmaktadır. Ancak 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 bilgisi alınmıştır.

- KAKS: 0.05
- Yençok: Serbest

207 parselin 18.08.2018 tasdik tarihli 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 öğrenilmiştir.

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 bilgiye göre;

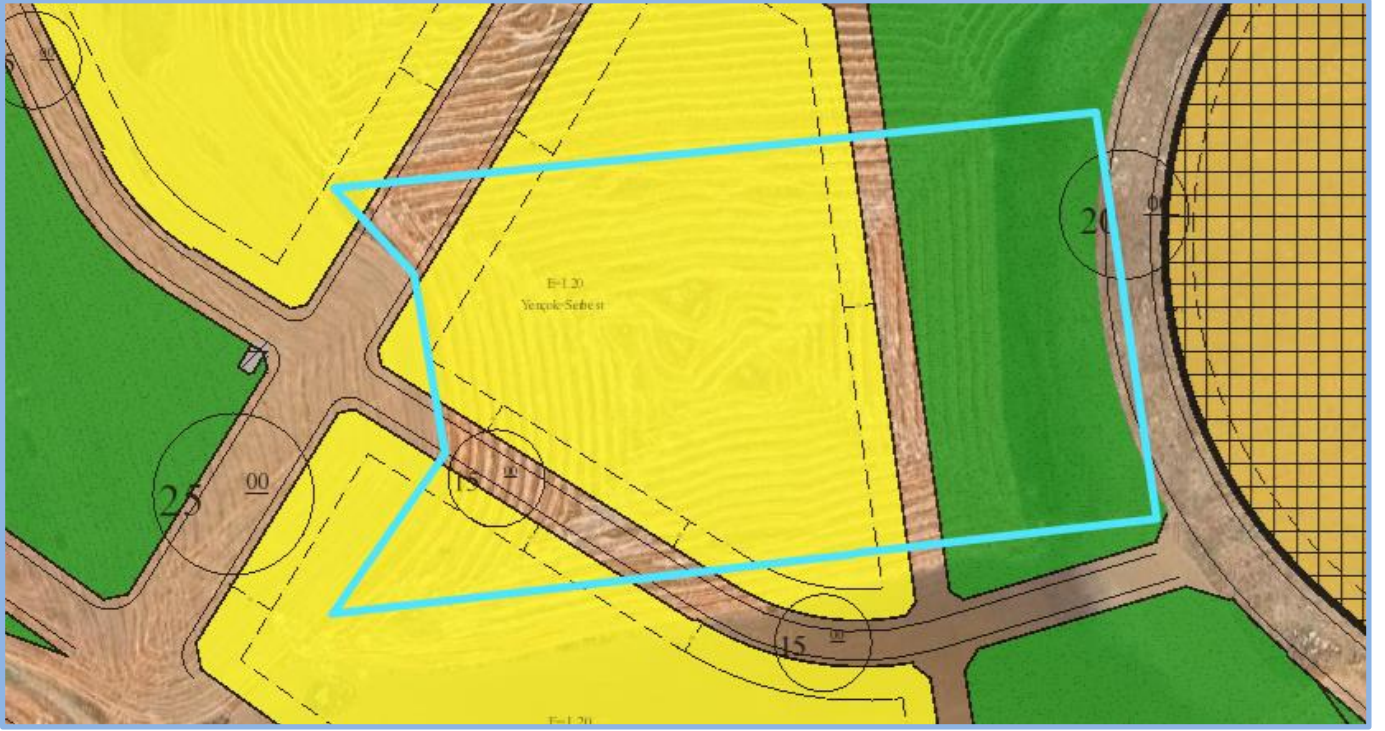
Koparan Mahallesi 124652 ada 30 parsel numaralı taşınmazın, 1/1000 ölçekli uygulama ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının bulunmadığı, bilgisi edinilmiştir.

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 sayı 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 öğrenilmiştir.

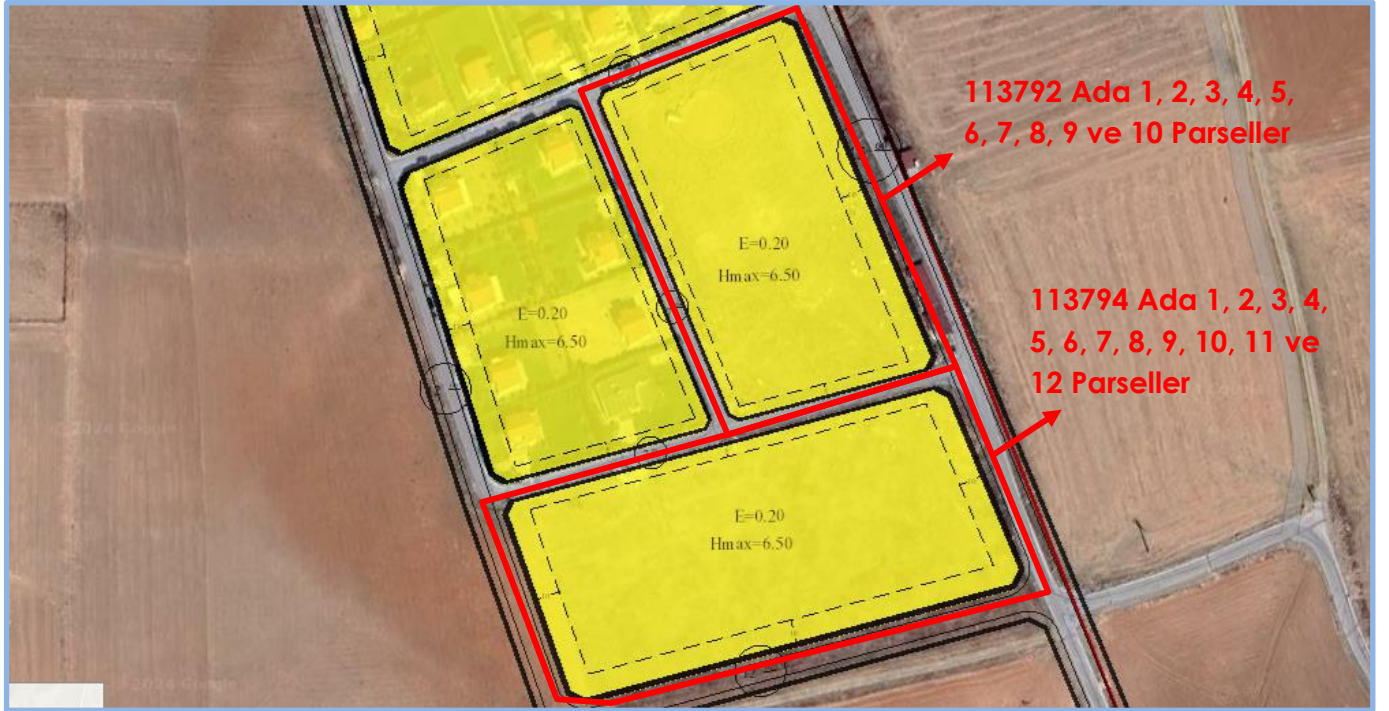
Koparan Mahallesi 254 parselin bir kısmının 383 sayılı kanun hükmünde kararname gereğince Bakanlar Kurulu tarafından ilan edilen Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde yer aldığından bu alanda her ölçekteki planın onama yetkisinin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında ve Gölbaşı Belediye 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. Ancak 254 parsel için A ve B ayırma çapı düzenlendiği, B olarak belirtilen alanın 254 parselin güncel sınırları ile örtüştüğü, A bölümünde imar uygulaması yapıldığı, B bölümünün (254 parselin güncel sınırı ile örtüşen kısım) imar uygulaması dışında kaldığı tespit edilmiştir.



Ayrıca 207 ve 254 Parsellerin numaralarının değişeceği, 0 Ada 207 Parselin 102 Ada 57 Parsel, 0 Ada 254 Parselin ise 111 Ada 5 Parsel olarak değişeceği ve niteliklerinin aynı kalacağı, ancak planın henüz jeolojik etüt aşamasında olduğu herhangi bir geçerliliğinin olmadığı bilgisi alınmıştır.



0 Ada 207 Parsel İmar Durumu



113792 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Parseller ve 113794 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 Parseller İmar Durumu





113801 Ada 1 Parsel İmar Durumu

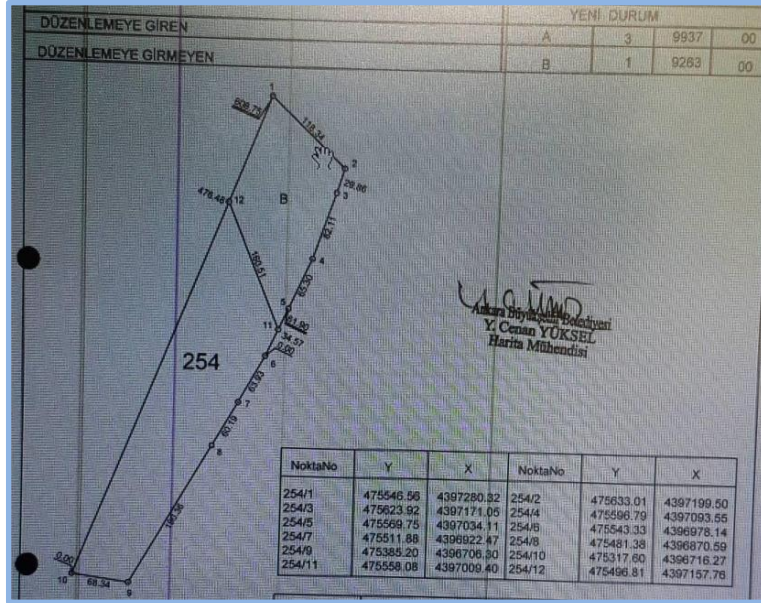


124652 Ada 30 Parsel İmar Durumu (Planlı alan sınırı dışında kalmaktadır.)





0 Ada 254 Parsel İmar Durumu (Planlı alan sınırı dışında kalmaktadır.)



Görüntüler (<https://cbs.ankaragolbasi.bel.tr/Golbasieimar/#/>) adresinden edinilmiştir.

### 2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler

Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmaza ait dosya, herhangi bir resmi evrak bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

### 2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgenin son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır. Ancak 0 Ada 207 Parsel ve 0 Ada 254 Parselin de içinde bulunduğu bir plan oluşturulduğu bilgisi ve planın henüz jeolojik etüt aşamasında olduğu ve yapılan kadaströ çalışmasına göre 0 Ada 207 Parselin 102 Ada 57 Parsel olarak, 0 Ada



254 Parselin ise 111 Ada 5 Parsel olarak değişeceği, ancak niteliklerinin aynı kaldığı bilgisi alınmıştır. Askı sürecindeki bilgilere göre 0 ada 207 parselin alanı 28.645,19m2, 0 ada 254 parselin alanı 19.499,07m2 olarak görülmektedir. Ancak henüz askı sürecinde olması ve tapuya işlenmemiş olması sebebi ile bu alanlar dikkate alınmamıştır.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### 2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

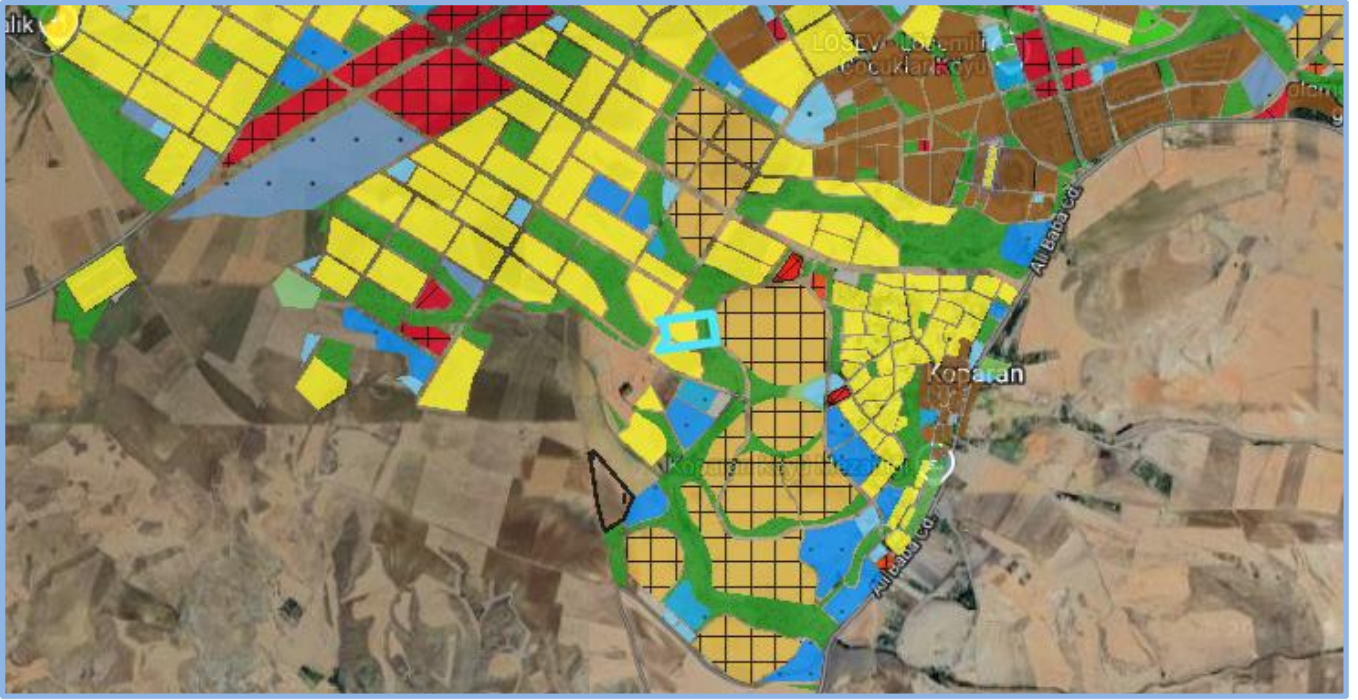
Değerleme konusu parsellerden 254 Parsel, 124652 Ada 30 Parsel, 113801 Ada 1 Parsel, 113794 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 parseller, 113792 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 numaralı parsellerin bulunduğu bölge, genel olarak; planlı kısımları konut, hizmet alanları ve park alanı lejantına sahip parseller ve plansız kısımlarda tarla vasıflı arazilerden oluşmaktadır. Bölgede konut imarlı arsalar genel olarak E: 0.20 Yençok: 2 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.

207 parselin bulunduğu bölge ise mahalle merkezine yakın konumda, genel olarak konut, ticaret, konut + ticaret ve park alanı lejantına sahip parseller ve plansız alanda tarla vasıflı arazilerden oluşmaktadır. Konut imarlı arsalar genel olarak E: 1.20 Yençok: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.



254 Parsel, 124652 Ada 30 Parsel, 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 Numaralı Parsellerin bulunduğu bölgenin genel olarak imar durumu





207 Parselin bulunduğu bölgenin genel olarak imar durumu

### **2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya tarla vasıflı olup üzerinde yapı bulunmamaktadır.

### **2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Değerlemeye konu gayrimenkuller "Tarla" veya "Arsa" niteliğindedir. Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

### **2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerlemeye konu gayrimenkuller "Tarla" veya "Arsa" niteliğindedir. Gayrimenkullerin üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

### **2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



### 3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

##### 3.1.1 Ekonomik Koşullar

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörleri olmuşlardır. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı olarak dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur.

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibarıyla istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir.

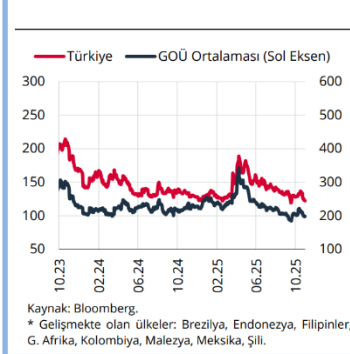
ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı, ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği öngörülmektedir.

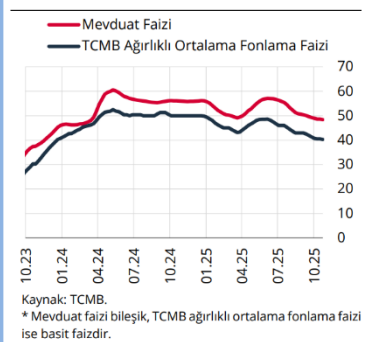
OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisinin %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250, ekim ayında 100 baz puan indirerek %39,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle sonraki faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir.

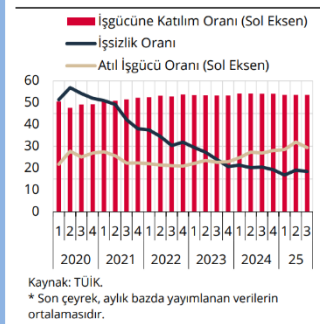
**Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri\*** (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



**Grafik : Türk Lirası Fonlama Faizleri\*** (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



**Grafik : Toplam İstihdam Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı\*** (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk primlerine benzer bir seyrile 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen



oyunaklığı yatay seyretmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,8, çeyreklik bazda ise yüzde 1,6 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

| 2021 |      |     |      | 2022 |     |     |     | 2023 |     |     |     | 2024 |     |     |     | 2025 |     |
|------|------|-----|------|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|
| I    | II   | III | IV   | I    | II  | III | IV  | I    | II  | III | IV  | I    | II  | III | IV  | I    | II  |
| 8,0  | 22,4 | 8,2 | 10,4 | 7,8  | 7,6 | 4,1 | 3,1 | 4,0  | 4,6 | 6,5 | 4,9 | 5,3  | 2,3 | 2,8 | 3,2 | 2,3  | 4,8 |

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,9'a gerilemiş ve tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise zayıflamıştır. Uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlama davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

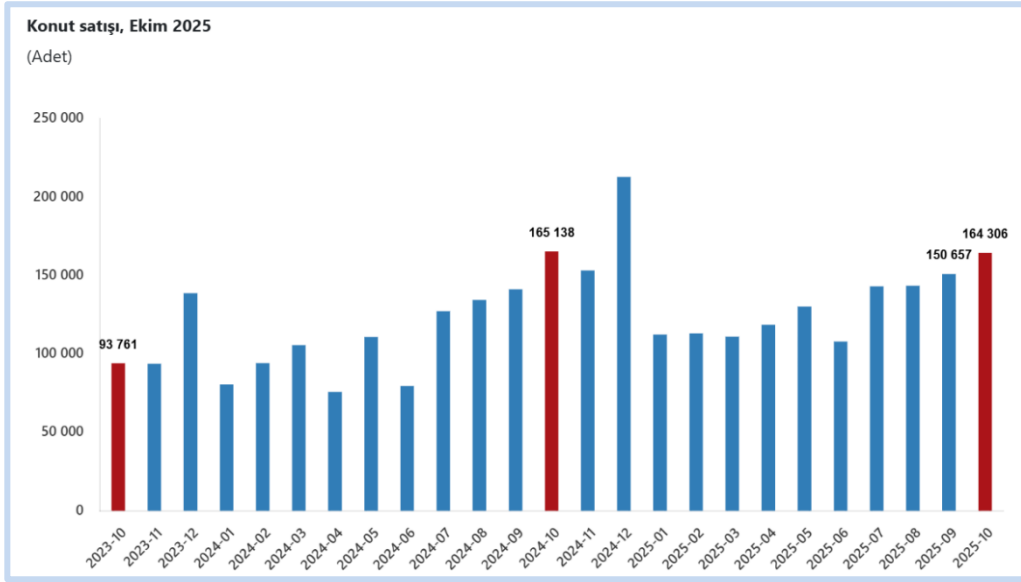
|        | Kas.24 | Ara.24 | Oca.25 | Şub.25 | Mar.25 | Nis.25 | May.25 | Haz.25 | Tem.25 | Ağu.25 | Eyl.25 | Eki.25 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| TÜFE   | 47,1   | 44,4   | 42,1   | 39,1   | 38,1   | 37,9   | 35,4   | 35,0   | 33,5   | 33,0   | 33,3   | 32,9   |
| Yİ-ÜFE | 29,5   | 28,5   | 27,2   | 25,2   | 23,5   | 22,5   | 23,1   | 24,5   | 24,2   | 25,2   | 26,6   | 27,0   |

Enflasyonun yüzde 70 olasılıkla, 2025 yıl sonunda yüzde 31 ile yüzde 33 aralığında; 2026 yıl sonunda ise yüzde 13 ile yüzde 19 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

### 3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adet ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.





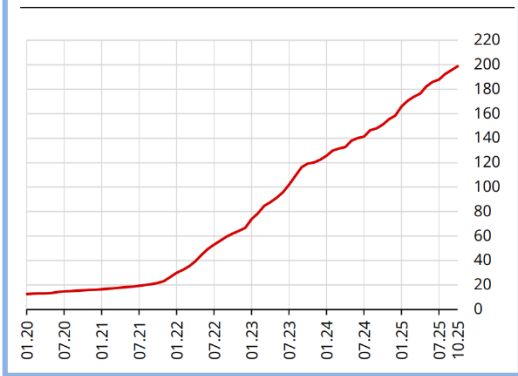
Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

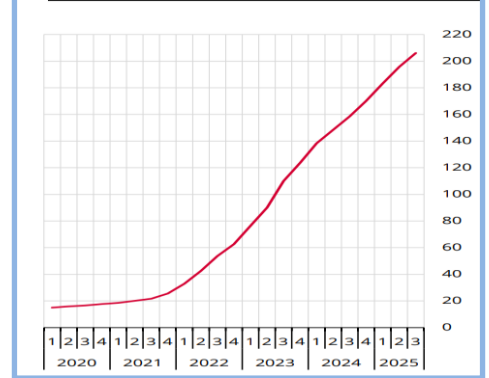
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.

**Grafik : Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)**



**Grafik : TGFE (Seviye, 2023=100)**



Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, 5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre



%22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapı ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 3. Çeyrek Raporu

## 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

### 3.2.1 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 km<sup>2</sup> 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 hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksensidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır

### 3.2.2 Gölbaşı İlçesi

Gölbaşı'nın ilçe olması çok eskilere dayanmamaktadır. 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 almıştır. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlanmıştır. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlanmıştır. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kurulmuştur. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Çankaya'dan ayrılarak ilçe olmuştur. 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 edilmiştir. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır.

Bugün Gölbaşı ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 122.288 nüfusu ve 1300 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır.

### 3.2.3 Koparan ve Koparan İmar Mahalleleri ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Ankara'nın Gölbaşı ilçesinde yer alan Koparan Mahallesi, son yıllarda yaşanan hızlı kentleşme ve nüfus artışı ile birlikte önemli bir gelişim göstermiştir. Özellikle ulaşım kolaylıkları ve yeni konut projeleriyle dikkat çeken mahalle, genellikle düz bir araziye sahip olup, çevresinde tarım alanları ve yeşil alanlar bulunmaktadır. Mahallenin en önemli avantajlarından biri, Ankara şehir merkezine ve çevre ilçelere ulaşımın kolay olmasıdır. Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kısa sürede merkeze ulaşmak mümkündür. Ayrıca, mahalle içerisinde parklar, bahçeler ve spor alanları gibi sosyal donatı alanları da bulunmaktadır. Koparan Mahallesi'nin ekonomik yapısı, büyük ölçüde Ankara'daki kamu kurum ve kuruluşlarında çalışan memurlar, özel sektörde çalışan beyaz yakalı çalışanlar ve emeklilerden oluşmaktadır. Mahallede gelir seviyesi genel olarak orta ve üst orta düzeydedir.



Koparan Mahallesi, ulaşım kolaylığı ve gelişen altyapısı sayesinde gelecekte daha da büyüyecek ve gelişeceği öngörülmektedir. Özellikle yeni konut projeleri ve sosyal donatı alanlarının artmasıyla birlikte, mahallede nüfus artışı gözlenmektedir.

### 3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



Yakın Çevre Genel Görünüm



Yakın Çevre Genel Görünüm



Yakın Çevre Genel Görünüm



Yakın Çevre Genel Görünüm

### 3.2.5 Ulaşım

Taşınmazların bulunduğu bölgeye Ankara il merkezinden İzmir otoyoluna girilerek Gölbaşı tabelaları takip edilerek otoyolda ilerlenir. Güneybatı yönünde ilerlenerek Gölbaşı ilçe tabelasından içeri sapılarak otoyoldan çıkılır. Gölbaşı ilçe merkezinin yanından geçilerek Haymana karayoluna girilir. Bu yoldan Koparan tabelası ve yol yönlendirmeleri takip edilerek parsellerin bulunduğu noktalara ulaşılabilir. Parsellerin yakınına kadar asfalt yollarla ulaşılmakta olup plansız alanda kalan parsellere stabilize yollara girilerek ulaşılabilir.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

| Yer                          | Mesafe (km)* |
|------------------------------|--------------|
| Kızılay                      | 35 km.       |
| Ankara Büyükşehir Belediyesi | 36 km.       |
| Ankara Esenboğa Havalimanı   | 80 km.       |

\*Yaklaşık bilgilerdir.

## 3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.



### 3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

#### 3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan Mahallesi'nde yer alan 207 ve 254 parsel, 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" vasıflıdır. 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

#### 3.4.2 Bina Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 3.4.3 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 3.4.4 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup değerlendirme tarihi itibarıyla boş arsa olarak kullanılmaktadırlar.



## 4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

### 4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

#### **Pazar Değeri (Market Value)**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

#### **Pazar Kirası (Market Rent)**

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

#### **Makul Değer (Equitable Value)**

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

#### **Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)**

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

#### **Sinerji Değeri (Synergistic Value)**

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

#### **Tasfiye Değeri (Liquidation Value)**

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

#### **Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)**

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

#### **Zorunlu Satış (Forced Sale)**

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

#### **Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)**

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

### 4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

#### **Pazar Yaklaşımı (Market Approach)**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.



Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

#### **Gelir Yaklaşımı (Income Approach)**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)**

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

#### **Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



## 5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

### 5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

#### SWOT Analizi

##### Güçlü Yönleri

- + Ana akslara yakın konumda olmaları

##### Zayıf Yönleri

- \* 113801 ada 1 parsel hisseli mülkiyete sahip olması
- \* 113801 ada 1 parselin Spor Tesisi imarlı olması
- \* Bölge genelinde arazi alım satım işlemlerinin durgun olması

##### Fırsat

- + Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olmaları

##### Tehditler

- \* Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

### 5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkuller mevcutta boş arsa - tarla amaçlı kullanımdadır. Değerlemede kullanılacak analizde arsa değerinin tespitine yönelik yakın bölgedeki, arsa vasıflı gayrimenkuller satışları emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

#### Satılık Arsa – Tarla Emsalleri

| No | Mahalle | Ada/Parsel | Yapılaşma Şarhı  | Fiyatı (TL) | Alan (m <sup>2</sup> ) | Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Açıklama                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | İle.            |
|----|---------|------------|------------------|-------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1  | Koparan | 113810/10  | Konut A. E: 0,20 | 6.950.000   | 1.050                  | 6.619                       | Konut imarlı, E:0,20, Hmax: 6,50 m yapılaşma şartlarına sahip 1.050 m <sup>2</sup> alana sahip arsa 6.950.000 TL bedelle satılıktır.                                                                                                                                                                                                             | (554) 824 17 97 |
| 2  | Koparan | -          | Konut A. E: 0,20 | 7.500.000   | 1.000                  | 7.500                       | Konut imarlı, E:0,20, Hmax: 6,50 m yapılaşma şartlarına sahip 1.000 m <sup>2</sup> alana sahip yola cepheli arsa 7.500.000 TL bedelle satılıktır.                                                                                                                                                                                                | (532) 161 36 96 |
| 3  | Koparan | 113798/2   | Konut A. E: 0,20 | 6.000.000   | 1.000                  | 6.000                       | Konut imarlı, E:0,20, Hmax: 6,50 m yapılaşma şartlarına sahip 1.000 m <sup>2</sup> alana sahip köşe konumunda bulunan arsa 6.000.000 TL bedelle satılıktır.                                                                                                                                                                                      | (533) 250 92 62 |
| 4  | Beyan   | -          | Konut A. E: 0,20 | 2.750.000   | 1.000                  | 2.750                       | Konut imarlı, E:0,20, Hmax: 6,50 m yapılaşma şartlarına sahip 1.000 m <sup>2</sup> alana sahip, değerlendirme konusu gayrimenkullerle aynı konumda arsa 2.750.000 TL bedelle yakın zamanda satılmıştır.                                                                                                                                          | (551) 095 71 87 |
| 5  | Beyan   | -          | Konut A. E: 0,20 | 5.500.000   | 2.000                  | 2.500                       | Konut imarlı, E:0,20, Hmax: 6,50 m yapılaşma şartlarına sahip 2.000 m <sup>2</sup> alana sahip, değerlendirme konusu gayrimenkullerden daha iyi konumda arsa 5.500.000 TL bedelle yakın zamanda satılmıştır.                                                                                                                                     |                 |
| 6  | Koparan | -          | Tarla            | 19.750.000  | 9.875                  | 2.000                       | Aynı bölgede ancak imar planı sınırı dışında kalan 9.875 m <sup>2</sup> alana sahip tarla 19.750.000 TL bedelle satılıktır.                                                                                                                                                                                                                      | (505) 701 13 36 |
| 7  | Koparan | 124650/25  | Tarla            | 875.000     | 742                    | 1.179                       | Aynı bölgede ancak imar planı sınırı dışında kalan 742 m <sup>2</sup> alana sahip tarla hissesi 875.000 TL bedelle satılıktır.                                                                                                                                                                                                                   | (551) 095 71 87 |
| 8  | Koparan | 124652/10  | Tarla            | 5.700.000   | 3.727                  | 1.529                       | Aynı bölgede ancak imar planı sınırı dışında kalan 3.727 m <sup>2</sup> alana sahip tarla hissesi 5.700.000 TL bedelle satılıktır.                                                                                                                                                                                                               | (546) 725 45 54 |
| 9  | Görüş   |            |                  |             |                        |                             | Bölgede gayrimenkul alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; değerlendirme konusu parsellerin bulunduğu bölgede ortalama 1.000 m <sup>2</sup> villa imarlı olarak satılan, konut imarlı arsaların ortalama 2.750 – 3.000 TL/m <sup>2</sup> , tarlaların ise 850 – 1.000 TL/m <sup>2</sup> bedelle satıldığı öğrenilmiştir. |                 |
| 10 | Görüş   |            |                  |             |                        |                             | Bölgede gayrimenkul alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; değerlendirme konusu parsellerin bulunduğu bölgede satışa çıkarılan gayrimenkullerin yüksek pazarlık payıyla satışa çıkarıldığı öğrenilmiştir.                                                                                                                |                 |
| 11 | Görüş   |            |                  |             |                        |                             | Bölgede gayrimenkul alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; bölgede tarla için olan talebin çok az olduğu, satılabilir fiyatların 750 – 1.000 TL aralığında olduğu öğrenilmiştir.                                                                                                                                         |                 |



### 5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

### 5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkullerin pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkuller ile aynı imar şartlarına sahip emsaller incelenmiştir. Yakın çevredeki imarlı parseller incelendiğinde, bölgede genellikle tarlalar ve kısmen konut imarlı parseller bulunmakta olduğu görülmüştür. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa konu olmuş gayrimenkul hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan gayrimenkulün detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına (eğim, yapılaşmaya uygun derinlik ve genişliğe sahip olması, parsel formunun uygun olması vs.) tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan konut imarlı arsaların talep edilen fiyatlarının **6.000 - 7.500 TL/m<sup>2</sup>** aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre benzer konumda yer alan tarlaların talep edilen fiyatlarının **1.150 – 2.000 TL/m<sup>2</sup>** aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
- Bölgede satışa çıkarılan gayrimenkullerin çok yüksek fiyatla pazarlandığı, uygulanacak çok yüksek pazarlık payları sonrası satışların gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

#### **Emsallerin Karşılaştırılması**

Arsa emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış ve şerefiye çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir. Emsal gayrimenkulden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, imar durumu, alan büyüklüğü, geometri, mülkiyet durumu" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.



Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İmar Durumlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin yapılaşma şartları ve fonksiyonları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Bölgede Konut ve Ticaret alanı imarlı parsellere olan talebin daha yüksek olduğu, yüksek yapılaşma haklarına sahip arsaların daha yüksek bedellere talep görmesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alan Büyüklüğüne İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip arsalar, büyük alana sahip arsalarla göre daha yüksek birim değerlerle satılmaktadır. Bu bölümde alan kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Geometri Durumlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin sahip olduğu geometrik formlar göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Daha düzgün geometriye sahip arsaların yapılaşma koşullarının daha nizami kriteri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mülkiyet Durumlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin hisseli veya tam mülkiyet olması göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Tam mülkiyetli emsallerin satış işlemlerinin daha rahat ve hızlı olacağı düşüncesi ile düzeltme yapılmıştır.

#### **Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:**

Değerleme konusu 26 adet parselden 22 tanesi Emsal: 0,20 Hmax: 6,50 m. konut imarlı ve ortalama 1.100 m<sup>2</sup> alana sahip parsellerdir. Diğer parsellerden 113801 ada 1 parsel Spor Tesisi imarlı olup 207, 254 ve 124652 ada 30 parsel numaralı taşınmazlar tarla vasıflıdır. 2 ayrı karşılaştırma tablosu yapılarak, konut imarlı parseller ve tarla vasıflı parseller için ayrı şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır.

Konut imarlı arsalar için, 113792 ada 8 parsel, tarla satış değerleri karşılaştırılırken ise 254 parsel göre emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış sonrasında konut imarlı arsalar kendi içlerinde bulundukları konuma (köşe konum (+%5), ana yola cephe (+%5) vs. şerefiyesi) göre, tarlalar ise kendi içlerinde konum ve alanlarına (-%5 ve -%10) göre değerlendirilmiştir. Spor Tesisi imarlı parselin yapılaşma hakkındaki kısıtlılık sebebiyle şerefiyesi olumsuz (-%35) değerlendirilmiştir.

Emsal gayrimenkuller, değerlendirme konusu gayrimenkullerle benzer alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlar, mahallenin çeşitli konumlarında yer almaktadır. Emsallere yol yakınlık ve ilçe-mahalle merkezine yakınlık durumlarına göre eksi veya artı yönde şerefiyeler uygulanmıştır.

Emsaller arasında hisseli taşınmaz emsali bulunmaması, mülkiyet kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi Yapılaşma Koşullarına Sahip, Daha Küçük Alanlı, Daha Düzgün Geometriye Sahip ya da Müstakil Tapulu ise şerefiye negatif girilmelidir.

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri (113792/8 Parsel)

|                                      | E1        | E2        | E3        | E4        | E5        |                   |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| Durum                                | Satılık   | Satılık   | Satılık   | Satılık   | Satılmış  |                   |
| Pazarlanan Değer (A)                 | 6.950.000 | 7.500.000 | 6.000.000 | 2.750.000 | 5.000.000 | TL                |
| Pazarlık Payı                        | 50%       | 45%       | 40%       | 0%        | 0%        | %                 |
| Düzeltilmiş Değer (B)                | 3.475.000 | 4.125.000 | 3.600.000 | 2.750.000 | 5.000.000 | TL                |
| Pazarlanan Alan (C)                  | 1.050     | 1.000     | 1.000     | 1.000     | 2.000     | m <sup>2</sup>    |
| Alan Düzeltmesi                      | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        | %                 |
| Düzeltilmiş Alan (D)                 | 1.050     | 1.000     | 1.000     | 1.000     | 2.000     | m <sup>2</sup>    |
| Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)        | 6.619     | 7.500     | 6.000     | 2.750     | 2.500     | TL/m <sup>2</sup> |
| Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)   | 3.310     | 4.125     | 3.600     | 2.750     | 2.500     | TL/m <sup>2</sup> |
| Konuma İlişkin Düzeltme              | 0%        | -20%      | -20%      | -20%      | -20%      | %                 |
| İmar Durumuna İlişkin Düzeltme       | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        | %                 |
| Alana İlişkin Düzeltme               | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        | %                 |
| Geometrik Duruma İlişkin Düzeltme    | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        | %                 |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme   | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        | %                 |
| Toplam Düzeltme                      | 0%        | -20%      | -20%      | -20%      | -20%      | %                 |
| Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması | 3.310     | 3.300     | 2.880     | 2.200     | 2.000     | TL/m <sup>2</sup> |
|                                      |           |           | 2.737,90  |           |           | TL/m <sup>2</sup> |

\*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.



Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, konu gayrimenkulün satış değerinin ~2.750 TL/m<sup>2</sup> (2.737,90 TL/m<sup>2</sup>) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

| Karşılaştırma Tablosu – Tarla Satış Değeri |            |         |           |                   |
|--------------------------------------------|------------|---------|-----------|-------------------|
|                                            | E6         | E7      | E8        |                   |
| Durum                                      | Satılık    | Satılık | Satılık   |                   |
| Pazarlanan Değer (A)                       | 19.750.000 | 875.000 | 5.700.000 | TL                |
| Pazarlık Payı                              | 20%        | 20%     | 20%       | %                 |
| Düzeltilmiş Değer (B)                      | 15.800.000 | 700.000 | 4.560.000 | TL                |
| Pazarlanan Alan (C)                        | 9.875      | 742     | 3.727     | m <sup>2</sup>    |
| Alan Düzeltmesi                            | 0%         | 0%      | 0%        | %                 |
| Düzeltilmiş Alan (D)                       | 9.875      | 742     | 3.727     | m <sup>2</sup>    |
| Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)              | 2.000      | 1.179   | 1.529     | TL/m <sup>2</sup> |
| Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)         | 1.600      | 943     | 1.224     | TL/m <sup>2</sup> |
| Konuma İlişkin Düzeltme                    | 0%         | 0%      | 10%       | %                 |
| İmar Durumuna İlişkin Düzeltme             | 0%         | 0%      | 0%        | %                 |
| Alana İlişkin Düzeltme                     | -30%       | -35%    | -30%      | %                 |
| Geometrik Duruma İlişkin Düzeltme          | 0%         | -20%    | -20%      | %                 |
| Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme         | 0%         | 20%     | 20%       | %                 |
| Toplam Düzeltme                            | -30%       | -35%    | -20%      | %                 |
| Şerefiye Uygulanmış Değer                  | 1.120      | 613     | 979       | TL/m <sup>2</sup> |
| Ortalaması                                 |            | 904,00  |           | TL/m <sup>2</sup> |

\*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, konu gayrimenkulün satış değerinin ~900 TL/m<sup>2</sup> (904 TL/m<sup>2</sup>) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "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."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan, gayrimenkullerin bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

### 6.1 Pazar Yaklaşımı

#### 6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

#### 6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün arsa değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış ve satılık benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu, büyüklük, geometri, mülkiyet durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkullerin arsa değerinin takdiri için emsal olabilecek benzer imar durumuna sahip satılık emsallerin "konum, imar durumu, alan büyüklüğü, geometri, mülkiyet durumu" gibi kriterlerine göre şerefiyelendirilmiş ve taşınmazın arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı ile elde edilen değer arsa değeri olarak kullanılmıştır.

#### 6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

#### 6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

#### 6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar



Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

### 6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak gayrimenkuller için takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu - Pazar Değeri

| Mahalle      | Ada    | Parsel | Niteliği | Arsa Payı | Alan (m <sup>2</sup> ) | Malik Hissesine Düşen Alan (m <sup>2</sup> ) | Değer (TL) | Değer (TL)  | Malik Hissesine Düşen Değer (TL) | Malik Hissesine Düşen Yaklaşık Değer (TL) |
|--------------|--------|--------|----------|-----------|------------------------|----------------------------------------------|------------|-------------|----------------------------------|-------------------------------------------|
| Koparan      | 0      | 207    | Tarla    | 1/1       | 28.600,00              | 28.600,00                                    | 810        | 23.166.000  | 23.166.000                       | 23.170.000                                |
| Koparan      | 0      | 254    | Tarla    | 1/1       | 19.263,00              | 19.263,00                                    | 900        | 17.336.700  | 17.336.700                       | 17.335.000                                |
| Koparan      | 124652 | 30     | Tarla    | 1/1       | 23.789,65              | 23.789,65                                    | 855        | 20.340.151  | 20.340.151                       | 20.340.000                                |
| Koparan-İmar | 113792 | 1      | Arsa     | 1/1       | 1.039,00               | 1.039,00                                     | 2.888      | 3.000.113   | 3.000.113                        | 3.000.000                                 |
| Koparan-İmar | 113792 | 2      | Arsa     | 1/1       | 1.061,00               | 1.061,00                                     | 3.025      | 3.209.525   | 3.209.525                        | 3.210.000                                 |
| Koparan-İmar | 113792 | 3      | Arsa     | 1/1       | 1.063,00               | 1.063,00                                     | 2.888      | 3.069.413   | 3.069.413                        | 3.070.000                                 |
| Koparan-İmar | 113792 | 4      | Arsa     | 1/1       | 1.073,00               | 1.073,00                                     | 2.888      | 3.098.288   | 3.098.288                        | 3.100.000                                 |
| Koparan-İmar | 113792 | 5      | Arsa     | 1/1       | 1.088,00               | 1.088,00                                     | 2.888      | 3.141.600   | 3.141.600                        | 3.140.000                                 |
| Koparan-İmar | 113792 | 6      | Arsa     | 1/1       | 1.386,00               | 1.386,00                                     | 3.025      | 4.192.650   | 4.192.650                        | 4.195.000                                 |
| Koparan-İmar | 113792 | 7      | Arsa     | 1/1       | 1.150,00               | 1.150,00                                     | 2.888      | 3.320.625   | 3.320.625                        | 3.320.000                                 |
| Koparan-İmar | 113792 | 8      | Arsa     | 1/1       | 1.062,00               | 1.062,00                                     | 2.888      | 3.066.525   | 3.066.525                        | 3.065.000                                 |
| Koparan-İmar | 113792 | 9      | Arsa     | 1/1       | 1.047,00               | 1.047,00                                     | 2.750      | 2.879.250   | 2.879.250                        | 2.880.000                                 |
| Koparan-İmar | 113792 | 10     | Arsa     | 1/1       | 1.037,00               | 1.037,00                                     | 2.750      | 2.851.750   | 2.851.750                        | 2.850.000                                 |
| Koparan-İmar | 113794 | 1      | Arsa     | 1/1       | 1.166,00               | 1.166,00                                     | 2.750      | 3.206.500   | 3.206.500                        | 3.205.000                                 |
| Koparan-İmar | 113794 | 2      | Arsa     | 1/1       | 1.143,00               | 1.143,00                                     | 2.750      | 3.143.250   | 3.143.250                        | 3.145.000                                 |
| Koparan-İmar | 113794 | 3      | Arsa     | 1/1       | 1.187,00               | 1.187,00                                     | 2.750      | 3.264.250   | 3.264.250                        | 3.265.000                                 |
| Koparan-İmar | 113794 | 4      | Arsa     | 1/1       | 1.213,00               | 1.213,00                                     | 2.750      | 3.335.750   | 3.335.750                        | 3.340.000                                 |
| Koparan-İmar | 113794 | 5      | Arsa     | 1/1       | 1.128,00               | 1.128,00                                     | 2.750      | 3.102.000   | 3.102.000                        | 3.100.000                                 |
| Koparan-İmar | 113794 | 6      | Arsa     | 1/1       | 1.012,00               | 1.012,00                                     | 3.025      | 3.061.300   | 3.061.300                        | 3.060.000                                 |
| Koparan-İmar | 113794 | 7      | Arsa     | 1/1       | 1.265,00               | 1.265,00                                     | 3.025      | 3.826.625   | 3.826.625                        | 3.825.000                                 |
| Koparan-İmar | 113794 | 8      | Arsa     | 1/1       | 1.172,00               | 1.172,00                                     | 2.750      | 3.223.000   | 3.223.000                        | 3.225.000                                 |
| Koparan-İmar | 113794 | 9      | Arsa     | 1/1       | 1.257,00               | 1.257,00                                     | 2.750      | 3.456.750   | 3.456.750                        | 3.455.000                                 |
| Koparan-İmar | 113794 | 10     | Arsa     | 1/1       | 1.226,00               | 1.226,00                                     | 2.750      | 3.371.500   | 3.371.500                        | 3.370.000                                 |
| Koparan-İmar | 113794 | 11     | Arsa     | 1/1       | 1.177,00               | 1.177,00                                     | 2.750      | 3.236.750   | 3.236.750                        | 3.235.000                                 |
| Koparan-İmar | 113794 | 12     | Arsa     | 1/1       | 1.066,00               | 1.066,00                                     | 2.888      | 3.078.075   | 3.078.075                        | 3.080.000                                 |
| Koparan-İmar | 113801 | 1      | Arsa     | 1522/6427 | 6.427,00               | 1.522,00                                     | 1.788      | 11.488.263  | 2.720.575                        | 2.720.000                                 |
| Toplam       |        |        |          |           | 103.097,65             | 98.192,65                                    |            | 143.466.601 | 134.698.913                      | 134.700.000                               |

Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza toplamda KDV hariç **134.700.000 TL Pazar Değeri** takdir edilmiştir.

## 6.2 Maliyet Yaklaşımı

### 6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

### 6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.



### 6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

## 6.3 Gelir Yaklaşımı

### 6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

### **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### 6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.6 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.7 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.



### 6.3.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

### 6.3.10 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

### 6.3.11 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

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

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, imar durumu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımının "**Arsa ve Tarla**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

### 6.3.12 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu değerlendirme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.



## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

### 7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

| Özet Tablo                    | Değer (TL)   |                            |
|-------------------------------|--------------|----------------------------|
| Pazar Yaklaşımı (Arsa Değeri) | Pazar Değeri | 134.700.000                |
| Maliyet Yaklaşımı             | Pazar Değeri | Bu yöntem uygulanmamıştır. |
| Gelir Yaklaşımı               | Pazar Değeri | Bu yöntem uygulanmamıştır. |

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan gayrimenkulün yalnızca arsasına değer takdir edilmesi amaçlanmış olup, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkuller benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Buna göre gayrimenkulün toplam pazar değeri için **134.700.000.-TL (Yüz Otuz Dört Milyon Yedi Yüz Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

### 7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller bu kapsam dışındadır.

### 7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.



## 8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

### 8.1 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

#### 8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

#### 8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayrimenkulün devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

#### 8.1.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmetedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Söz konusu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" ve "Tarla" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.



## 9. DİĞER

### 9.1 KDV Konusu

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m<sup>2</sup>'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

#### KDV ORANLARI

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| İş Yeri Teslimlerinde      | 20% |
| Arsa / Arazi Teslimlerinde | 10% |
| Konutlarda                 |     |

#### A) 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI

|                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| 1) Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda         |     |
| a) Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin | 20% |
| b) Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin* | 10% |
| 2) Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda*       | 10% |

#### B) 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI

|                                                                                    |                       |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----|
| 1) Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                |                       | 20% |
| 2) Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda* / **                         |                       | 1%  |
| a) 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                     | 1.000 TL'ye kadar ise | 1%  |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup>  | 1.000 - 2.000 TL ise  | 10% |
| Rayiç Değeri                                                                       | 2.000 TL üzeri        | 20% |
| b) 01.01.2013 - 31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı        | 499 TL'ye kadar ise   | 1%  |
| Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç | 500 - 999 TL ise      | 10% |
| Değeri                                                                             | 1.000 TL ve üzeri     | 20% |
| c) 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                        |                       | 1%  |

\* 16.05.2012 tarihli ve 1706 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

\*\* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

Konu taşınmazlar tapuda arsa ve tarla nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %10 olarak belirlenmiştir.



## 10. SONUÇ

### 10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa-Tarla" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz."

### 10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

#### Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli)

| 23 Adet Arsa ve 3 Adet Tarla                   | (KDV Hariç)        | (KDV Dahil)*          |
|------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Pazar Değeri (Başkent Doğalgaz Hissesi)</b> | <b>134.700.000</b> | <b>148.170.000 TL</b> |

\*%10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI  
Lisans No:401232

Fatih TOSUN  
Lisans No: 400812



## 11. EKLER

1. Fotoğraflar
2. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
3. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri
4. Gayrimenkullere Ait Tapu Kayıt Belgeleri

