Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

31 Adet Tarla, 10 Adet Arsa, 1 Adet Hali Arazi ve 2 Adet Cins Tahsisli Arsa
(Toplam 44 Adet)

Ankara

Çankaya (3 Adet), Etimesgut (4 Adet), Gölbaşı (30 Adet), Keçiören (4 Adet), Mamak (1 Adet), Yenimahalle (2 Adet)

Rapor Tarihi;
31.12.2025

Rapor No;
2025_1921

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

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

MEHMET ONUR CAKMAKLI UZMAN

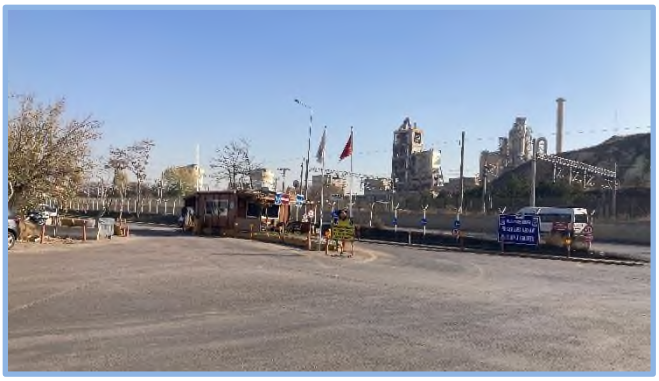
Bu belge ********** kimlik numarali MEHMET ONUR CAKMAKLI UZMAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2025 13:07

FATIH TOSUN

Bu belge ********** kimlik numarali FATIH TOSUN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2025 13:23

GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR

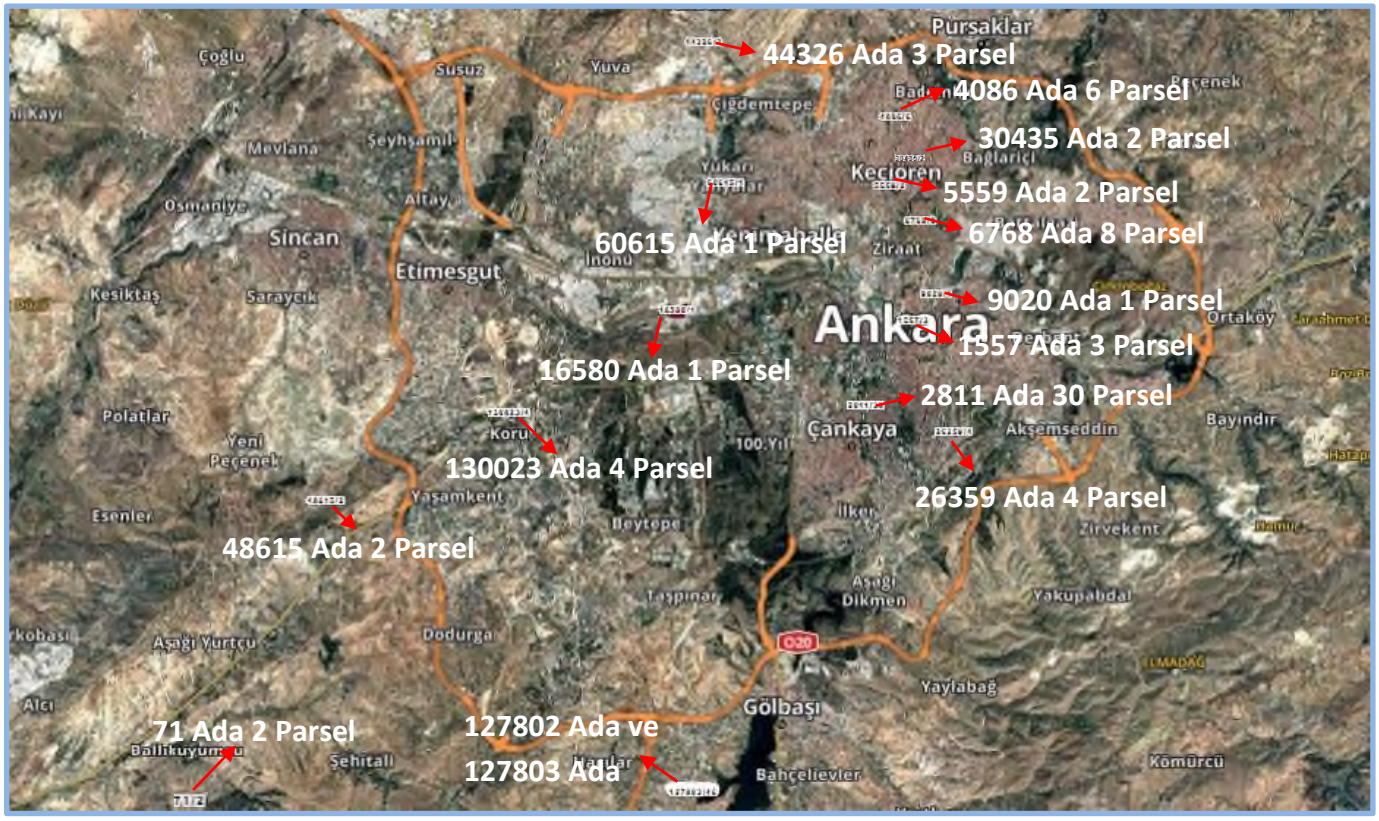
Yenimahalle, Yakacık-İmar, 44326 Ada 3 Parsel



Etimesgut, Bahçekapı, 16580 Ada 1 Parsel

Gölbaşı, Hacılar, 127802 Ada ve 127803 Ada

Mamak, Gülveren, 9020 Ada 1 Parsel



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_1921
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam ve Hisseli Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler	
Gayrimenkullerin Kullanımı	Arsa
Gayrimenkullerin Açık Adresi	**Ankara İli**, **Çankaya** İlçesi, Ayrancı Mh. 2811 Ada 30 Parsel, Kırkkonaklar Mh. 26359 Ada 4 Parsel, Erzurum Mh. 1557 Ada 3 Parsel, **Etimesgut** İlçesi Bahçekapı Mh. 16580 Ada 1 Parsel, Balıkuyumcu Mh. 71 Ada 2 Parsel, Erler Mh. 130023 Ada 4 Parsel, Yapracıköyü Mh. 48615 Ada 2 Parsel, **Gölbaşı** İlçesi, Hacılar Mh. 127802 Ada 1-3-5-7-8-9-10-11-14-16-19-20 Parseller, 127803 Ada 1-2-3-4-5-9-10-11-13-19-21-26-27-30-33-34-35-46 Parseller, **Keçiören** İlçesi, Bağlarbaşı Mh. 30435 Ada 2 Parsel, Karargahtepe Mh. 5559 Ada 2 Parsel, Kavacık Subayevleri Mh. 6768 Ada 8 Parsel, Pınarbaşı Mh. 4086 Ada 6 Parsel, **Mamak** İlçesi Gülveren Mh. 9020 Ada 1 Parsel, **Yenimahalle** İlçesi Yakacık İmar Mh. 44326 Ada 3 Parsel, Yeşilevler Mh. 60615 Ada 1 Parsel
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

42 Adet — **Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli)**

"Tarla", "Arsa", "Hali Arazi" ve Cins Tahsihli Gayrimenkul Arsası	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri (Başkent Hissesi)	**108.170.000**	**118.987.000**	**TL**

**** %10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.***

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;

beyan ederiz.

- Bu değerleme 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.
- 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 Standartlar'ına göre tanzim edilmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 6
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 6
1.8 Değerleme Tarihi 6
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
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ 8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı 8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dokümanları Hakkında Bilgi 9
2.2.1 Tapu Kayıtları 9
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 13
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi 15
2.2.3 Kadastro İncelemesi 15
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri 15
2.3.1 İmar Durumu 15
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler 24
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 24
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 24
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 24
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 24
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 24
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 25
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 25
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 25
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 26
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 26
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası 27
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 29
3.2.1 Ankara İli 29
3.2.2 Çankaya İlçesi 29
3.2.3 Etimesgut İlçesi 29
3.2.4 Gölbaşı İlçesi 30
3.2.5 Keçiören İlçesi 30
3.2.6 Mamak İlçesi 30
3.2.7 Yenimahalle İlçesi 30
3.2.8 Yakın Çevre Fotoğrafları 30
3.2.9 Ulaşım 31
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 31
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 31
3.4.1 Arsa ve Bina Özellikleri 31
3.4.2 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 32
3.4.3 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 32
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR 33
4.1 Değer Tanımları 33
4.2 Değerleme Yöntemleri 33
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER 35
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler 35
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı 35
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler 37
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar 39
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 44
6.1 Pazar Yaklaşımı 44
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler 44
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi 44
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı 44
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler 44
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar 45
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç 45
6.2 Maliyet Yaklaşımı 46
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler 46
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni 46
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç 46
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar 46
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç 46
6.3 Gelir Yaklaşımı 46
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri 46
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni 47

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 47
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ... 47
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 47
6.3.6 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ... 47
6.3.7 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) ... 47
6.3.8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ... 47
6.3.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ... 47
6.3.10 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar ... 47
6.3.11 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi ... 47
6.3.12 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ... 48
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ ... 49
7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması ... 49
7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 49
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 ... 49
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 ... 49
8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME ... 50
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 ... 50
8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş ... 50
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 ... 50
8.1.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 51
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 ... 51
8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 51
9. DİĞER ... 53
9.1 KDV Konusu ... 53
10. SONUÇ ... 54
10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 54
10.2 Nihai Değer Takdiri ... 54
11. EKLER ... 55

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025_1921 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme 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 değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden "Başkent Doğalgaz Dağıtım Anonim Şirketi ve Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" 44 adet parselin 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, çeşitli ilçe ve mahallerde bulunan, tapu bilgileri raporun "2.2.1 Tapu Kayıtları" bölümünde nitelikleri ve yüzölçümleri verilen 44 adet parselin 31.12.2025 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

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 Hakında Bilgi

	Rapor - 1	**Rapor - 2**	**Rapor- 3**
Rapor Tarihi	31.12.2024	-	-
Rapor Numarası	2024_ÖZ_2162	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) Fatih TOSUN (Lisans No: 400812)	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	85.670.000	-	-

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, Çankaya ilçesi Ayrancı ve Kırkkonaklar Mahalleleri, Altındağ ilçesi Erzurum mahallesi, Etimesgut İlçesi Bahçekapı, Balıkuyumcu, Yapracıkköyü ve Erler Mahalleleri, Gölbaşı İlçesi Hacılar Mahallesi, Keçiören İlçesi Bağlarbaşı, Karargahtepe, Kavacık Subayevleri ve Pınarbaşı Mahalleleri, Mamak İlçesi Gülveren Mahallesi ve Yeni Mahallesi İlçesi Yakacık-İmar ve Yeşilevler Mahalleleri sınırları içerisinde konumludur.

Ankara İli, Çankaya İlçesi Ayrancı Mah. 2811 Ada 30 Parsel, Kırkkonaklar Mah. 26359 Ada 4 Parsel, Erzurum Mah. 1557 Ada 3 Parsel, Etimesgut İlçesi Bahçekapı Mah. 16580 Ada 1 Parsel, Balıkuyumcu Mah. 71 Ada 2 Parsel, Erler Mah. 130023 Ada 4 Parsel, Yapracıköyü Mah. 48615 Ada 2 Parsel, Gölbaşı İlçesi Hacılar Mah. 127802 Ada 1-3-5-7-8-9-10-11-14-16-19-20 Parseller, 127803 Ada 1-2-3-4-5-9-10-11-13-19-21-26-27-30-33-34-35-46 Parseller, Keçiören İlçesi Bağlarbaşı Mah. 30435 Ada 2 Parsel, Karargahtepe Mah. 5559 Ada 2 Parsel, Kavacık Subayevleri Mah. 6768 Ada 8 Parsel, Pınarbaşı Mah. 4086 Ada 6 Parsel, Mamak İlçesi Gülveren Mah. 9020 Ada 1 Parsel, Yenimahalle İlçesi Yakacık İmar Mah. 44326 Ada 3 Parsel, Yeşilevler Mah. 60615 Ada 1 Parsel

Gayrimenkulün Tanımı: Değerleme konusu gayrimenkuller, toplamda 138.478,43 m² alana sahip, tapu kaydında; "Tarla", "Arsa", "Hali Arazi", "Kargir Bina, Kargir Konst. Bina" ve "İçinde Evi Olan Sebze Bahçesi" vasıflı ana gayrimenkullerdir.

Gayrimenkullerin Konumu

Değerleme konusu parsellerden 42 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup sadece Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihlidir. Bu ilçelerde belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır. Diğer parseller üzerinde ise cins tashihi yapılmamış reglaj istasyonu nitelikli trafo benzeri teknik altyapı binaları ve cami bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan sadece Hacılar Mahallesi 127803 ada 19 parsel, 21 parsel ve 46 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olduğu gözlemlenmiştir. Aynı zamanda Mamak İlçesi ana gayrimenkul niteliği "içinde evi olan sebze bahçesi" olup mevcut durumda parsel üzerinde müstakil bir yapı ve reglaj ünitesi bulunmaktadır. Fiili kullanımı ve tapu niteliğinin uygun olmadığı düşünülmektedir. Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parselde ise ana gayrimenkul niteliği "Kargir bina Kargir Kons. Bina" dır. Parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup Başkent Doğalgaz Yatırım GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımda doğalgaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu bulunduğu belirtilmiş ancak hissenin arsa üzerindeki yasal

konum tespiti yapılamamaktadır. Bu parselde cins tashihinin bulunması nedeni ile fiili kullanım ve tapu niteliğinin birbiri ile uyumlu olduğu düşünülmektedir. Gölbaşı Hacılar Mahallesi 127803 ada 19, 21 ve 46 parseller ile Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parselde yer alan taşınmazın fiili niteliğinin tapudaki niteliği ile uyumlu, diğer parsellerin ise mevcut durumu ve tapu niteliğinin uyumlu olmadığı kanaatine ulaşılmıştır.

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

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

Taşınmazların tamamı Ankara İli sınırlarında yer almaktdır.

İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
Çankaya	Ayrancı	2811	30	89,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	7	625
Çankaya	Erzurum	1557	3	492,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	125/246	1	88
Çankaya	Kırkonaklar	26359	4	179,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	898/4475	14	1364
Etimesgut	Bahçekapı	16580	1	112.618,00	Kargir Bina Kargir Konst. Bina	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2100/56309	39	3812
Etimesgut	Balıkuyumcu	71	2	397,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	15	1962
Etimesgut	Erler	130023	4	1.593,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	29	2886
Etimesgut	Yapracıkköyü	48615	2	2.371,02	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	63	6725
Gölbaşı	Hacılar	127802	1	401,93	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1373
Gölbaşı	Hacılar	127802	3	401,61	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1375
Gölbaşı	Hacılar	127802	5	402,87	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1377
Gölbaşı	Hacılar	127802	7	406,25	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1379
Gölbaşı	Hacılar	127802	8	404,98	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1380
Gölbaşı	Hacılar	127802	9	404,37	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1381
Gölbaşı	Hacılar	127802	10	403,01	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1382
Gölbaşı	Hacılar	127802	11	402,20	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1392
Gölbaşı	Hacılar	127802	14	402,18	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1389
Gölbaşı	Hacılar	127802	16	405,98	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1387
Gölbaşı	Hacılar	127802	19	402,87	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1384
Gölbaşı	Hacılar	127802	20	192,98	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1383
Gölbaşı	Hacılar	127803	1	404,22	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1394
Gölbaşı	Hacılar	127803	2	405,24	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1395
Gölbaşı	Hacılar	127803	3	402,97	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1396
Gölbaşı	Hacılar	127803	4	404,62	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1397
Gölbaşı	Hacılar	127803	5	403,30	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1398
Gölbaşı	Hacılar	127803	9	403,65	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1402
Gölbaşı	Hacılar	127803	10	403,68	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1412
Gölbaşı	Hacılar	127803	11	403,03	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1411
Gölbaşı	Hacılar	127803	13	402,55	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1409
Gölbaşı	Hacılar	127803	19	301,86	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	14	1403
Gölbaşı	Hacılar	127803	21	158,21	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	14	1413
Gölbaşı	Hacılar	127803	26	402,77	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1418
Gölbaşı	Hacılar	127803	27	402,26	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1419
Gölbaşı	Hacılar	127803	30	402,22	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1422
Gölbaşı	Hacılar	127803	33	404,05	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1429
Gölbaşı	Hacılar	127803	34	403,74	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1428
Gölbaşı	Hacılar	127803	35	402,33	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1427
Gölbaşı	Hacılar	127803	46	354,48	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	14	1437
Keçiören	Bağlarbaşı	30435	2	984,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1079/328000	54	5269
Keçiören	Karargahtepe	5559	2	918,00	Hali Arazi	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	65/232	14	1303
Keçiören	Kavacık Subayevleri	6768	8	413,00	Tarla	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	150/413	13	1229
Keçiören	Pınarbaşı	4086	6	110,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.	1/1	31	3041
Mamak	Gülveren	9020	1	1.440,00	İçinde Evi Olan Sebze Bahçesi	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5/18	456	3453
Yenimahalle	Yakacık-İmar	44326	3	5.278,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1250/2639	27	2596
Yenimahalle	Yeşil Evler	60615	1	100,00	Arsa	Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3/10	7	652

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri – 11.05.2016 – 36267 (2811 Ada 3 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi – 19.01.2022 – 6002 (1557 Ada 3 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Kamulaştırma – 16.03.2021 – 23398 (26359 Ada 4 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Tevhit İşlemi – 21.08.2020 – 41964 (16580 Ada 1 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Satış – 27.08.2024 – 39016 (71 Ada 2 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: İmar (TSM) – 14.09.2021 – 46286 (130023 Ada 4 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: İmar (TSM) – 30.04.2018 – 17292 (48615 Ada 2 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Kamulaştırma – 07.03.2023 – 19086 (30435 Ada 2 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği – 07.10.2011 – 44643 (5559 Ada 2 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri – 16.05.2016 – 32261 (6768 Ada 8 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği – 07.10.2011 – 44643 (4086 Ada 6 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri – 25.04.2016 – 22099 (9020 Ada 1 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri – 11.05.2016 – 24702 (44326 Ada 3 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri – 11.05.2016 – 24702 (60615 Ada 1 Parsel)
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili – 03.08.2022 – 33459 (127802 Ada 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 19, 20 Parseller ve 127803 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 13, 19, 21, 26, 27, 30, 33, 34, 35, 46 Parseller)

Bazı taşınmazların mülkiyeti Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. mülkiyetindedir. 04.02.2016 tarih, 9004 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ünvanın Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. iken Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştiği anlaşılmıştır.

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 iletilen 09.12.2025 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. Belgeler rapor ekinde, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Aşağıda Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. ve Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri üzerinde yer alan takyidatlar sunulmaktadır. Diğer maliklere ait takyidat detayları ekte yer almaktadır.

	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
Beyanlar Hanesi			
1	EGO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ nin 17/09/2013 tarih 43482 sayılı Resmi Yazı. ANKARA TAPU VE KADASTRO 1.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE nin 18/09/2013 tarih 106.01/2221 sayılı Resmi Yazı yazıları ile kısıtlıdır. (5559 ada 2 parsel, 4086 ada-6 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	23.09.2013	48630
2	Diğer (Konusu: başkent doğlagaz dağıtım gayrimenkul yatırım ortaklığının 42206 sayılı yazısı sisteme taralıdır) Tarih: - Sayı: - (26359 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	04.01.2021	238
3	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Tescile yönelik konuyu tanımlayınız. (26359 ada 4 parsel)	07.03.2019	17934
4	81035/1 NOLU PLAN GEREĞİNCE 370 M2 YOLA GİTMEKTEDİR (26359 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	05.01.1996	115
5	Diğer (Konusu: Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tapu devri yapılacağına dair yazı Yeşilevler AT 652 dosyadadır.) Tarih: 01/04/2016 Sayı: 27028 sayılı başvuru (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) (44326 ada 3 parsel, 60615 ada 1 parsel, 16580 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	-	-
6	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR. 23/05/1989 YV: 1455 (16580 ada 1 parsel)	23.05.1989	1455
7	Y. MAH. 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ YAZI İŞLERİ MÜD. NÜN 10/06/1988 GÜN VE 986/9 SATIŞ SAYILI YAZILARI İLE İZALE-İ ŞUYU ŞERHİ. 13/06/1988 YV:2907 (16580 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	13.06.1988	2907
8	REGLAJ İSTASYONU OLARAK AYRILMIŞTIR. (130023 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	-	-
9	Diğer (Konusu: ANKARA VALİLİĞİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 7.9.2023 TARİH 9942522 SAYILI YAZISI İLE ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ İÇERİSİNDEDİR.) Tarih: - Sayı: - (130023 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	07.09.2023	47336
10	Özel Güvenlik Bölgesi İçinde Kalmaktadır. (130023 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	03.06.2015	23224
11	BOTAŞ TARAFINDAN 2942 SAYILI YASANIN 7.MAD.GEREĞİNCE KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/12/2002 Y:7195 (127802 ada 10 parsel, 127802 ada-14 parsel, 127802 ada-16 parsel, 127802 ada-19 parsel, 127802 ada-20 parsel, 127802 ada-7 parsel, 127803 ada-13 parsel, 127803 ada-27 parsel, 127803 ada-33 parsel, 127803 ada-5 parsel nolu)	09.12.2002	7195
12	Diğer (Konusu: Keçiören Kadastro Müdürlüğünün 03/09/2008 tarih ve 2143 sayılı yazıları ile imar gelmiş olup,İPEK YILDIRIM,CELAL AKDENİZ ve AHMET MERCİL de hisse hataları olduğundan ilgililere tebliğ çekilmiştir. İlgililer gelmediğinden hisse hatası düzeltilememiştir. Evraklar kütük dosyasındadır. 09/09/2008 tarih ve 2638 sayılı yazı) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer) (30435 ada-2 parsel)	-	-
13	Diğer (Konusu: (TC:33676412518) SALİH GÜMÜŞTEKİN in veraset ve intikal vergi ilişiği kesilmiştir.) Tarih: 18/07/2023 Sayı: 290741(Şablon: Diğer) (30435 ada-2 parsel)	20.07.2023	59476
14	Diğer (Konusu: Muris Cemal DOĞAN nın veraset ilişiği kesilmiştir. 9 Eylül Vergi Dairesi Müdürlüğü) Tarih: 15.02.2019 Sayı: E.63167(Şablon: Diğer) (30435 ada-2 parsel)	19.02.2019	8936
15	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) (30435 ada-2 parsel)	18.04.2016	25295
16	Diğer (Konusu: TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI,ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN BİLA TARİH 21596259 SAYILI YAZISI İLE 5659 SAYILI ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ KANUNU 10.MADDESİNE GÖRE ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİNİN BU KANUNUN YAYIMI TARİHİNDEKİ SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN GAYRİMENKULLERİN GERÇEK VEYA TÜZELKİŞİLERE DEVİR VE TEMLİKİ VE KAMULAŞTIRILMASI ÖZEL BİR KANUNLA İZİN ALINMASINA BAĞLIDIR.) Tarih: - Sayı: - (16580 ada 1 parsel)	30.10.2025	58834
Şerhler Hanesi			
17	HACİZ: 18/07/1975 Y. 7433 HS: 13060 ANK. 1. İCRA ME. 975/5563 SAYILI YAZILARI 97,403 TL İÇİN (2811 ada 30 parsel)	18.07.1975	7433
18	İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 07/09/2022 tarih 2021/5389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2343.81 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (1557 ada 3 parsel)	07.09.2022	91864
19	Ankara Gölbaşı Asliye Hukuk Mahkemesi nin 05/12/2003 tarih 2003/1427-1570 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh. (127802 ada 3 parsel, 127803 ada-2 parsel)	05.01.2004	21
20	0.1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 21.01.2019 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığına kira şerhi) (127803 ada 21 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	14.02.2019	3283
21	İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 07/09/2022 tarih 2021/5389 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2343.81 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (127803 ada 21 parsel)	07.09.2022	39035
22	Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (ANKARA 9.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 11/01/2024 tarih 2018/731 ESAS sayılı Mahkeme Kararı yazısı ile)(Şablon: İcra İflas Kanununun 28. Maddesine Göre Şerh) (30435 ada-2 parsel)	15.01.2024	3642
23	Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (ANKARA 9.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 11/01/2024 tarih 2018/731 ESAS.2023/707 KARAR sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (30435 ada 2 parsel)	02.12.2025	96705
Hak ve Mükellefiyetler Hanesi			
24	M:193 M2 LİK KISMINDA BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (130023 ada 4 parsel)	24.08.2006	18038
25	TAŞINMAZIN 1173,59 M2SİNDE BOTAŞ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI (48615 ada 2 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	11.05.2016	20869
26	TAŞINMAZIN 1055 M2 SİNDE BOTAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (48615 ada 2 parsel)	11.05.2016	20869
27	Bu taşınmaz, devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. (127802 ada 10 parsel, 127802 ada-11 parsel, 127802 ada-14 parsel, 127802 ada-16 parsel, 127802 ada-19 parsel, 127802 ada-1 parsel, 127802 ada-20 parsel, 127802 ada-3 parsel, 127802 ada-5 parsel, 127802 ada-7 parsel,	18.10.2012	14242

	127802 ada-8 parsel, 127802 ada-9 parsel, 127803 ada-10 parsel, 127803 ada-11 parsel, 127803 ada-13 parsel, 127803 ada-1 parsel, 127803 ada-26 parsel, 127803 ada-27 parsel, 127803 ada-2 parsel, 127803 ada-30 parsel, 127803 ada-33 parsel, 127803 ada-34 parsel, 127803 ada-35 parsel, 127803 ada-3 parsel, 127803 ada-46 parsel, 127803 ada-4 parsel, 127803 ada-5 parsel, 127803 ada-9 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)		
28	ANKARA BELEDİYESİNİN 23/05/1994 TA. 27/19428 SAYILI YAZILARI İLE GENEL MÜDÜRLÜĞÜN OLURU ALINMADAN HERHANGİ BİR KURUM ADINA TESCİL İŞLEMİ YAPILAMAZ (2811 ada 30 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)	23.09.1994	1488

Takyidat Dağılım Tablosu – Özet Tablo

No	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm	Niteliği	Takyidat Numarataji					
1	Çankaya	Ayrancı	2811	30	89	Arsa	17	28				
2	Çankaya	Erzurum	1557	3	492	Arsa	18					
3	Çankaya	Kırkonaklar	26359	4	179	Arsa	4	2	3			
4	Etimesgut	Bahçekapı	16580	1	112.618	Kargir Bina Kargir Konst. Bina	6	7	5	16		
5	Etimesgut	Balıkuyumcu	71	2	397	Arsa						
6	Etimesgut	Erler	130023	4	1.593,00	Arsa	8	9	10	24		
7	Etimesgut	Yapracıkköyü	48615	2	2.371,02	Arsa	25	26				
8	Gölbaşı	Hacılar	127802	1	401,93	Tarla	27					
9	Gölbaşı	Hacılar	127802	3	401,61	Tarla	27	19				
10	Gölbaşı	Hacılar	127802	5	402,87	Tarla	27					
11	Gölbaşı	Hacılar	127802	7	406,25	Tarla	27	11				
12	Gölbaşı	Hacılar	127802	8	404,98	Tarla	27					
13	Gölbaşı	Hacılar	127802	9	404,37	Tarla	27					
14	Gölbaşı	Hacılar	127802	10	403,01	Tarla	27	11				
15	Gölbaşı	Hacılar	127802	11	402,2	Tarla	27					
16	Gölbaşı	Hacılar	127802	14	402,18	Tarla	27	11				
17	Gölbaşı	Hacılar	127802	16	405,98	Tarla	27	11				
18	Gölbaşı	Hacılar	127802	19	402,87	Tarla	27	11				
19	Gölbaşı	Hacılar	127802	20	192,98	Tarla	27	11				
20	Gölbaşı	Hacılar	127803	1	404,22	Tarla	27					
21	Gölbaşı	Hacılar	127803	2	405,24	Tarla	27	19				
22	Gölbaşı	Hacılar	127803	3	402,97	Tarla	27					
23	Gölbaşı	Hacılar	127803	4	404,62	Tarla	27					
24	Gölbaşı	Hacılar	127803	5	403,3	Tarla	27	11				
25	Gölbaşı	Hacılar	127803	9	403,65	Tarla	27					
26	Gölbaşı	Hacılar	127803	10	403,68	Tarla	27					
27	Gölbaşı	Hacılar	127803	11	403,03	Tarla	27					
28	Gölbaşı	Hacılar	127803	13	402,55	Tarla	27	11				
29	Gölbaşı	Hacılar	127803	19	301,86	Tarla						
30	Gölbaşı	Hacılar	127803	21	158,21	Tarla	20	21				
31	Gölbaşı	Hacılar	127803	26	402,77	Tarla	27					
32	Gölbaşı	Hacılar	127803	27	402,26	Tarla	27	11				
33	Gölbaşı	Hacılar	127803	30	402,22	Tarla	27					
34	Gölbaşı	Hacılar	127803	33	404,05	Tarla	27	11				
35	Gölbaşı	Hacılar	127803	34	403,74	Tarla	27					
36	Gölbaşı	Hacılar	127803	35	402,33	Tarla	27					
37	Gölbaşı	Hacılar	127803	46	354,48	Tarla	27					
38	Keçiören	Bağlarbaşı	30435	2	984	Arsa	13	14	15	12	22	23
39	Keçiören	Karargahtepe	5559	2	918	Hali Arazi	1					
40	Keçiören	Kavacık Subayevleri	6768	8	413	Tarla						
41	Keçiören	Pınarbaşı	4086	6	110	Arsa	1					
42	Mamak	Gülveren	9020	1	1.440,00	İçinde Evi Olan Sebze Bahçesi						
43	Yenimahalle	Yakacık-İmar	44326	3	5.278,00	Arsa	5					
44	Yenimahalle	Yeşil Evler	60615	1	100	Arsa	5					

9020 Ada 1 Parsel, 6768 Ada 8 Parsel, 127803 Ada 19 Parsel Ve 71 Ada 2 Parsel üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

Takyidat Açıklamaları

Haciz:

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

İcrai Haciz:

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

olmaktadır.)

İzale-İ Şuyu:

Paylı ve elbirliği mülkiyeti şeklinde tescilli taşınmazlarda ortaklığın giderilmesi için açılan davayı gösterir şerhtir. Bu tür davalar sulh hukuk mahkemesinde açılmaktadır. Bir taşınmaz üzerinde, hisseli mülkiyeti olan iki ya da daha çok kişinin, söz konusu taşınmazı aralarında bölüştürmeleri ve bölüşmede anlaşma olmazsa, taşınmazın bir bütün olarak satılarak ele geçen paranın sahipler arasında bölüştürülmesi izale-i şuyu olarak tanımlanmaktadır. Ortaklığın giderilmesi davasını söz konusu gayrimenkulde malik olan hissedar/hissedarlar, davacıların dışında kalan paydaşlar aleyhine açar ve bütün hissedarların davacı olarak gösterilmesi gerekir. Ayrıca ortaklığın giderilmesi taşınmazın tamamı için söz konusu olur.

3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Maddesi

3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının

Evvelce kadastrosu yapılan yerler:

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

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

Ancak;

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

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

Birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

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

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

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

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

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

Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen 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 değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

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

Mahkemece 10 uncu madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilanen tebliğden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temliki yasaklanmıştır. (31/B şerhi kamulaştırma işlemlerinin başladığına ve devam etiğine yönelik bir şerhtir. Devam eden kamulaştırma işlemleri sırasında hisselerin herhangi bir yolla devri mümkün değildir.)

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu

BEŞİNCİ BÖLÜM

Güvenlik Bölgeleri: Madde 19,

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

Özel ve Askeri Güvenlik Bölgeleri: Madde 20,

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

b)Birinci derece kara ve deniz askeri yasak bölgesi olarak ilan edilmeyen Silahlı Kuvvetlere ait kışla, kıta, karargah, kurum, ordugah ve tesisler ile sualtı ve suüstü tesislerinin, her türlü patlayıcı, yanıcı, akaryakıt ve gizlilik dereceli maddelerin konmasına tahsis edilmiş sabit ve seyyar depo ve cephaneliklerle, bu gibi maddeleri dolduran, boşaltan tesisler ve atış poligonlarının çevresinde; bu yerlerin dış sınırlarından itibaren en fazla dörtyüz metreye kadar geçen noktaların birleştirilmesi ile tespit edilecek askeri güvenlik bölgeleri Genelkurmay Başkanlığınca tesis edilebilir. Bu bölgelerin çevresinin işaretlenmesine ilişkin esaslar yönetmelikte gösterilir.

Güvenlik Bölgelerinde Uygulanacak Esaslar: Madde 21,

Güvenlik bölgelerinde aşağıdaki esaslar uygulanır:

a)Bölge içindeki gerçek ve tüzelkişilere ait mallar kamulaştırılabilir.

b)(Değişik: 15/6/1987 - 3384/1 md.) Güvenlik bölgelerinin dış sınırlarından itibaren en çok ikiyüz metreye kadar olan saha dahilinde yangın ve patlama tehlikesi gösteren her türlü maddenin imali, depolanması ve satış yerlerinin açılması yasaklanabilir. Bu yasakla ilgili sınır, özel güvenlik bölgelerinde mahalli mülki amirler; askeri güvenlik bölgelerinde ise askeri tesisin teknik özellikleri ve hassasiyeti dikkate alınarak garnizon komutanı ve mahalli mülki amirler tarafından birlikte tespit edilir.

c)(Ek: 9/10/1996 - 4188/1 md.) Kamulaştırma yapılan güvenlik bölgelerine ve güvenlik bölgesi tesis edilen deniz sahasına, buradaki tesislerde görevli olanlarla, askeri güvenlik bölgelerinde yetkili komutanlığın, kamu ve özel kuruluşlara ait tesislerde ise, bu konuda yetkili makamın izin verdiği kişilerden başkası giremez ve oturamaz.

d)Bu bölgelerin güvenliğinin sağlanması, bölgeye giriş ve kamulaştırılmayan taşınmaz mallardan yararlanma esasları yönetmelikte gösterilir. 22/7/1981 tarih ve 2495 sayılı Bazı Kurum ve Kuruluşların Korunması ve Güvenliklerinin Sağlanması Hakkında Kanun hükümleri saklıdır.

e)(Ek: 26/2/2008-5740/1 md.) Askeri güvenlik bölgesi olarak tespit edilen, Türk Silâhlı Kuvvetlerine ait kışla, kıta, karargah, kurum, ordugah gibi tesislerin, fotoğraf ve filminin çekilmesi, harita, resim ve krokisinin yapılması, not alınması veya harita uygulaması gibi faaliyetlerde bulunulması, bölgenin savunma ve güvenlik tedbirlerini aksatacak, bozacak ve açıklayacak cihazlar kullanılması, bu amaçla görevlendirilmiş olanlar ile ilgili birlik komutanlığı tarafından izin verilmiş olanlar dışındakilere yasaktır.

f)(Ek: 15/8/2017-KHK-694/46 md.; Aynen kabul: 1/2/2018-7078/43 md.) Güvenlik bölgelerinin dış sınırlarından itibaren ikiyüz metreye kadar olan bölgelerde hangi tür zirai ürünün yetiştirileceğine mahalli mülki amirler tarafından karar verilebilir.

5659 Sayılı Atatürk Orman Çiftliği Kanunu

5659 Sayılı Atatürk Orman Çiftliği Kanunu 10. madde şu şekildedir:

Madde 10 – Atatürk Orman Çiftliğinin bu kanunun yayımı tarihindeki sınırları içinde bulunan gayrimenkullerin gerçek veya tüzelkişilere devir ve temliki ve kamulaştırılması özel bir kanunla izin alınmasına bağlıdır. Bu Kanunun yayımı tarihinden önce resmi daire ve teşekküllere, Devlet Ziraat İşletmeleri Kurumu İdare Meclisi kararı ve Tarım Bakanlığının muvafakatiyle satışı takarrür etmiş gayrimenkuller hakkında yukarki fıkra hükmü uygulanmaz. Çiftlik içinde müteferrik durumda bulunan sahipli arazi parçaları Menafii Umumiye İstimlak Kararnamesi hükümlerine göre kamulaştırılabilir.

2128 Sayılı İcra ve İflas Kanunu

Taşınmaz davalarında davacının lehine hüküm verildiği takdirde mahkeme davacının talebine hacet kalmaksızın hükmün tefhimi ile beraber hulasasını tapu sicili dairesine bildirir. İlgili daire bu ciheti hükmolunan taşınmazın kaydına şerh verir. Bu şerh, Türk Medeni Kanununun 1010 uncu maddesinin ikinci fıkrası hükmüne tâbidir. Taşınmaz davası üzerine verilen karar ileride davacının aleyhine kesinleşirse mahkeme, derhal bu hükmün hulasasını da tapu sicili dairesine bildirir.

2.2.1.2 Gayrimenkul İle 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. Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan;

- 5559 ada 2 parsel ve 4086 ada 6 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde; (23.09.2013 tarih ve 48630 yevmiye no ile "Ego Genel Müdürlüğü Hukuk Müşavirliğinin 17.09.2013 tarih, 43482 sayılı resmi yazı. Ankara Tapu ve Kadastro 1. Bölge Müdürlüğüne 18.09.2013 tarih 106.01/2221 sayılı resmi yazı yazıları ile kısıtlıdır.) beyanı bulunmaktadır. Tapu müdürlüğünde konu beyan hakkında bilgi edinilememiştir.
- 2811 ada 30 parsel nolu taşınmazlar üzerinde; Ankara Belediyesinin 23/05/1994 TA. 27/19428 SAYILI yazıları ile genel müdürlüğün oluru alınmadan herhangi bir kurum adına tescil işlemi yapılamaz beyanı bulunmaktadır. Konu beyan sebebiyle görüş alınmadan taşınmazın devri yapılamamaktadır.
- 26359 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde; (Konusu: başkent doğalgaz dağıtım gayrimenkul yatırım ortaklığının 42206 sayılı yazısı sisteme taralıdır) beyanı bulunmaktadır. Tapu müdürlüğünde konu beyan hakkında bilgi edinilememiştir.

- 26359 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde; (81035/1 NOLU PLAN GEREĞİNCE 370 M2 YOLA GİTMEKTEDİR (26359 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde) beyanı bulunmaktadır. Konu beyanın eski tarihli olması sebebiyle terkin yapıldığı düşünülmektedir.
- "Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tapu devri yapılacağına dair yazı Yeşilevler AT 652 dosyadadır." Beyanı, gayrimenkulün GYO adına devrine engel değildir.
- 16580 ada 1 parsel nolu taşınmaz üzerinde; (ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR.) beyanı bulunmaktadır. Konu beyan gayrimenkulün GYO adına devrine engel değildir.
- 16580 ada 1 parsel nolu taşınmaz üzerinde; (Y. MAH. 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ YAZI İŞLERİ MÜD. NÜN 10/06/1988 GÜN VE 986/9 SATIŞ SAYILI YAZILARI İLE İZALE-İ ŞUYU ŞERHİ.) beyanı bulunmaktadır. Konu beyan gayrimenkulün devrine engel değildir.
- 16580 ada 1 parsel nolu taşınmaz üzerinde; (Diğer (Konusu: TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI,ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN BİLA TARİH 21596259 SAYILI YAZISI İLE 5659 SAYILI ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ KANUNU 10.MADDESİNE GÖRE ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİNİN BU KANUNUN YAYIMI TARİHİNDEKİ SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN GAYRİMENKULLERİN GERÇEK VEYA TÜZELKİŞİLERE DEVİR VE TEMLİKİ VE KAMULAŞTIRILMASI ÖZEL BİR KANUNLA İZİN ALINMASINA BAĞLIDIR.) Tarih: - Sayı:) beyanı bulunmaktadır. Taşınmazın alım, satım, devir, kamulaştırma vb. işlemleri için özel izin gerekmekte olup, izin olmadığı takdirde konu beyan taşınmazın devrine engel oluşturmaktadır.
- 130023 ada 4 parsel nolu taşınmaz üzerinde; (REGLAJ İSTASYONU OLARAK AYRILMIŞTIR.) beyanı bulunmaktadır. Konu beyan gayrimenkulün devrine engel değildir.
- 130023 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde; (ANKARA VALİLİĞİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 7.9.2023 TARİH 9942522 SAYILI YAZISI İLE ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ İÇERİSİNDEDİR. Ve Özel Güvenlik Bölgesi İçinde Kalmaktadır) beyanları bulunmaktadır. Konu beyanlar gayrimenkulün devrine engel değildir.
- 127802 ada 10 parsel, 127802 ada-14 parsel, 127802 ada-16 parsel, 127802 ada-19 parsel, 127802 ada-20 parsel, 127802 ada-7 parsel, 127803 ada-13 parsel, 127803 ada-27 parsel, 127803 ada-33 parsel, 127803 ada-5 parsel nolu taşınmazlar üzerinde (BOTAŞ tarafından 2942 sayılı yasanın 7.mad.gereğince kamulaştırılacaktır.) beyanı bulunmaktadır. Konu beyanlar gayrimenkulün devrine engel oluşturmamaktadır.
- 127802 ada 10 parsel, 127802 ada-11 parsel, 127802 ada-14 parsel, 127802 ada-16 parsel, 127802 ada-19 parsel, 127802 ada-1 parsel, 127802 ada-20 parsel, 127802 ada-3 parsel, 127802 ada-5 parsel, 127802 ada-7 parsel, 127802 ada-8 parsel, 127802 ada-9 parsel, 127803 ada-10 parsel, 127803 ada-11 parsel, 127803 ada-13 parsel, 127803 ada-1 parsel, 127803 ada-26 parsel, 127803 ada-27 parsel, 127803 ada-2 parsel, 127803 ada-30 parsel, 127803 ada-33 parsel, 127803 ada-34 parsel, 127803 ada-35 parsel, 127803 ada-3 parsel, 127803 ada-46 parsel, 127803 ada-4 parsel, 127803 ada-5 parsel, 127803 ada-9 parsel nolu taşınmazlar üzerinde (Bu taşınmaz, devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz.) beyanı bulunmaktadır. Konu beyanlar gayrimenkulün devrine engel oluşturmamaktadır.
- 30435 ada-2 parsel üzerinde (veraset ilişiği kesilmiştir.) beyanı bulunmaktadır. Konu beyan gayrimenkulün devrine engel değildir.
- 30435 ada-2 parsel parsel üzerinde (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme) beyanı bulunmaktadır. Konu beyan gayrimenkulün devrine engel oluşturmamaktadır.
- 2811 ada 30 parsel, 1557 ada 3 parsel, 127803 ada 21 parsel nolu taşınmaz üzerinde yer alan hacizler, gayrimenkulün devrine engel oluşturmamaktadır. Ancak konu hacizler konu gayrimenkulün GYO portföyünde olmasına engel oluşturmaktadır.
- 127802 ada 3 parsel, 127803 ada-2 parsel nolu taşınmazlar üzerinde (ANKARA GÖLBAŞI ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 05/12/2003 tarih 2003/1427-1570 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh.) şerhi bulunmaktadır. Konu şerh taşınmazın devrine engel oluşturmaktadır.
- 127803 ada 21 parsel nolu taşınmaz üzerinde (0.1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 21.01.2019 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığına kira şerhi) bulunmaktadır. Konu şerh taşınmazın devrine engel oluşturmamaktadır.
- 30435 ada-2 parsel nolu taşınmaz üzerinde (Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (ANKARA 9.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 11/01/2024 tarih 2018/731 ESAS sayılı Mahkeme Kararı yazısı ile)(Şablon: İcra İflas Kanununun 28. Maddesine Göre Şerh) şerhi bulunmaktadır. Konu şerh taşınmazın devrine engel oluşturmamaktadır.
- 30435 ada-2 parsel nolu taşınmaz üzerinde (Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (ANKARA 9.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 11/01/2024 tarih 2018/731 ESAS.2023/707 KARAR sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)) şerhi bulunmaktadır. Konu şerh taşınmazın devrine engel oluşturmamaktadır.

- 130023 ada 4 parsel, 48615 ada 2 parsel ve 48615 ada 2 parsel numaralı taşınmaz (İrtifak Hakkı) şerhi bulunmaktadır. Konu şerh taşınmazın devrine engel oluşturmaktadır.

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 parsellerden 42 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup sadece Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihlidir. Bu ilçelerde belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parsellerin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti imar paftaları 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

Çankaya Belediyesinden Alınan bilgiye göre;

- Çankaya İlçesi 1557 ada 3 parsel numaralı taşınmazın İmar İskan Bakanlığı Planlama ve İmar G. Md. Şehircilik Daire Başkanlığı 02.11.1968 tarih ve PL.060232263-11054 sayılı yazıları ile onanan plana istinaden hazırlanan ve İmar İdare Heyetinin 22.11.1968 tarih ve 849 sayılı kararı ile onaylanan 61700 sayılı plan değişikliği ile Çocuk Bahçesi ve Havagazı Reglaj İstasyonu büyütülerek imarın 1557 ada 1 ve 2 sayılı parselleri oluşturulmuş daha sonra Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince 19.11.1987 tarih ve 232 sayılı kararı ile onaylanan ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 61700/1 nolu parselasyon planı ile de imarın 1557 ada 1 ve 2 parseller düzenlemeye alınarak 3 ve 4 sayılı parselleri oluşturulmuştur. 492 m2 yüzölçümle 61700/1 nolu parselasyon planı kapsamında oluşturulan imarın 1557 ada 3 parselin onanlı imar planına göre imar kullanımının Havagazi Reglaj istasyonu olarak belirlendiği belirtilmektedir.
- Çankaya İlçesi 26359 ada 1 parsel Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 01.08.2019 tarih ve 1148 sayılı kararı ile 26359 ada 2,3,4,5 sayılı parsellerin oluşturulduğu 179 m2 yüzölçümlü imarın 26359 ada 4 parselin onaylı imar planına göre imar kullanımının 'Reglaj' olarak belirlendiği belirtilmektedir. 06.12.2022 tarih ve E-53849070-115.01.07-578972 sayılı yazılı imar durumu yazısına göre Çankaya İlçesi 2811 ada 30 parsel için; 2811 ada 26 parselin 2811 ada 30, 31, 32 ve 33 numaralı parsellere şuyulandırıldığı 89 m2 yüzölçümle 62850/1 no'lu parselasyon planı ile oluşturulan imarın 2811 ada 30 parselin onanlı imar planına göre imar kullanımının 'Reglaj' olarak belirlendiği belirtilmektedir.

Etimesgut Belediyesinden Alınan bilgiye göre;

- Etimesgut İlçesi, 16580 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının bulunmadığı, 48615 ada 2 parselin Eskişehir Yolu Kuzeyine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve buna ait 85314 no'lu parselasyon planı kapsamında kaldığı ancak söz konusu planların Ankara 5. İdare Dava Dairesinin 12.11.2021 tarih ve esas No:2020/559 Karar No:2021/1197 sayılı kararı ile iptal edildiği, 71 Ada 2 parselin plansız alanda kaldığı, 49214 ada 6 parselin ise 85091/6 no'lu parselasyon planı ile düzenlemeye alınarak imarın **130023 ada 4** parsele dönüştüğü, Reglaj ve Teknik Altyapı alanı olarak ayrıldığı, inşaat emsalinin E:0,50 yapı yüksekliğinin Yençok:3 kat olacak şekilde yapılaşma koşulunun bulunduğu belirtilmektedir. Son üç yıl içerisinde 48615 ada 2 için plan iptali bulunmaktadır.

Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

- Hacılar Mahallesi, 127802 Ada 1-3-5-7-8-9-10-11-14-16-19-20 Parseller ve 127803 Ada 1-2-3-4-5-9-10-11-13-19-21-26-27-30-33-34-35-46 Parseller Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca onaylanan Mogan

Gölü Batı Kıyısı Rekreasyon Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde bulunmakta ancak alana ilişkin parselasyon planının bulunmadığı, onaylı planda "Ticari Rekreasyon Alanı" olarak gözüktüğü ancak yapılacak herhangi bir parselasyon uygulamasından sonra mevcut kullanım durumuna uygun doğalgaz dağıtım tesisi, reglaj istasyonu vb lejantına alınacağı bilgisi alınmıştır.

Keçiören Belediyesinden Alınan bilgiye göre;

- Bağlarbaşı Mahallesi, 30435 ada 2 numaralı parselin onaylı imar planına göre "Cami" lejantında kaldığı ve E: 0,60 yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
- Karargahtepe Mahallesi, 5559 ada 2 numaralı parselin onaylı imar planına göre 'Reglaj İstasyon Alanı" olarak planlandığı bilgisi alınmıştır.
- Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 Ada 8 Parselin 01.08.2023 Tasdik Tarihli, 342 Sayılı Kararı, 10.10.2023 1442 Sayılı Kavacık Subayevleri ve Hasköy Mahallelerine Ait İmar Planı, "Teknik Altyapı Alanı" lejantına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
- Pınarbaşı Mahallesi 4086 ada 6 parselin onaylı imar planına göre 'Teknik Altyapı Alanı' olarak planlandığı, söz konusu ada parselin de bulunduğu alanı kapsayan 02.08.2021 Tasdik Tarihi 413 Sayılı Kararı, Ankara Büyükşehir Belediyesi 09.09.2021 Tasdik Tarihli 1745 Sayılı Pınarbaşı Kuşcağız Mahallelerine Ait Revizyon İmar Planı, "Teknik Altyapı Alanı" lejantına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

Mamak Belediyesinden Alınan bilgiye göre;

- Gülveren Mahallesi 9020 ada 1 parsel sayılı taşınmazın imar arşiv kayıtlarında bulunmadığı Ankara Büyükşehir Belediyesi'nden bilgi alınması hususu belirtilmiştir. İlçe belediyesi planlama şefliği ve Ankara Büyükşehir Belediyesi Planlama Bürosunda alınan bilgiye göre taşınmazın Hmax: 4 kat konut alanında kaldığı ve imar paftasında reglaj istasyonunun işli olduğu bilgisi alınmıştır.

Yenimahalle Belediyesinden Alınan bilgiye göre;

- Yakacık-İmar Mahallesi 44326 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli 84193/2 no'lu parselasyon planı kapsamında E:0.60 Yençok:5 kat yapılaşma koşulları ile 'Belediye Hizmet Alanı' kullanımında kaldığı, Yeşilevler Mahallesi 60615 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli 84220 no'lu parselasyon planı kapsamında "Reglaj" kullanımında kaldığı bilgisi alınmıştır.

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-
Plan Fonsiyon Uyarı (?)	-
Kullanım Kararı	Reglaj İstasyonu

Çankaya, Ayrancı, 2811 Ada 30 Parsel İmar Durumu

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-
Plan Fonsiyon Uyarı (²)	-
Kullanım Kararı	Reglaj İstasyonu

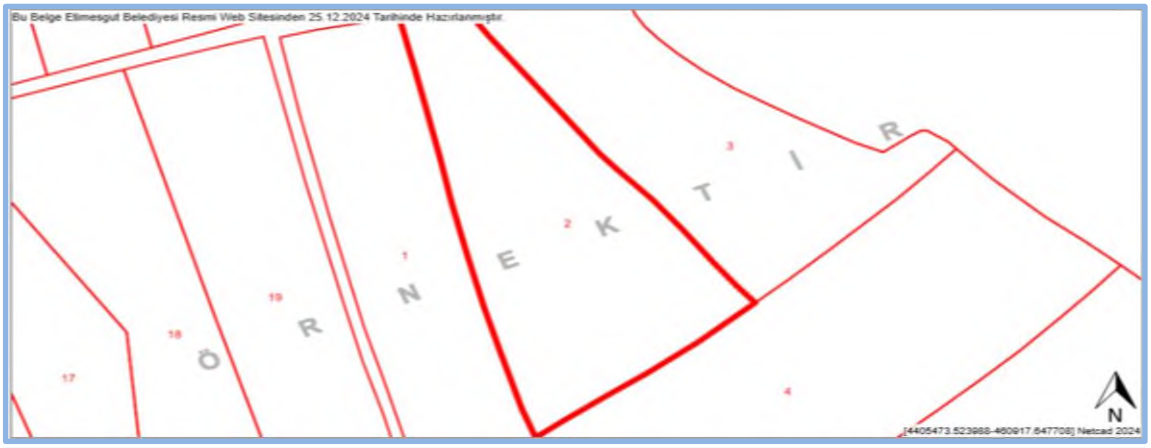
Çankaya, Erzurum, 1557 Ada 3 Parsel İmar Durumu

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-
Plan Fonsiyon Uyarı (²)	-
Kullanım Kararı	Reglaj İstasyonu

Çankaya, Kırkkonaklar, 26359 Ada 4 Parsel İmar Durumu

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	-
Mer'i İmar Planı	-
Plan Notları	Plan/Tadilat Notu Bilgisi
Fonsiyon Uyarı(²)	-
Plan Fonksiyonu	**Arama Kriterlerinizdeki Mevkiide 1/1000 Uygulama İmar Planı Mevcut Değildir.**

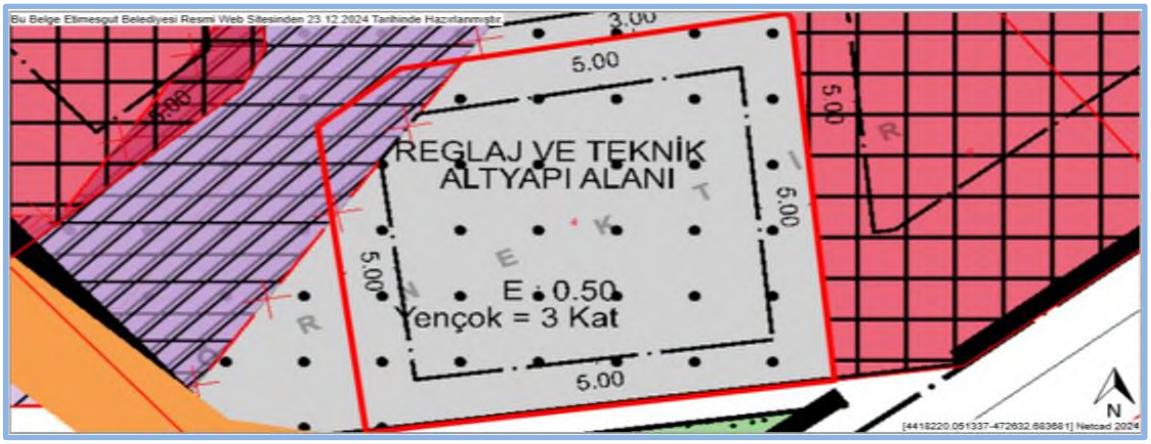
Etimesgut, Bahçekapı, 16580 Ada 1 Parsel İmar Durumu



.KML İndir (⁴)	.KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR

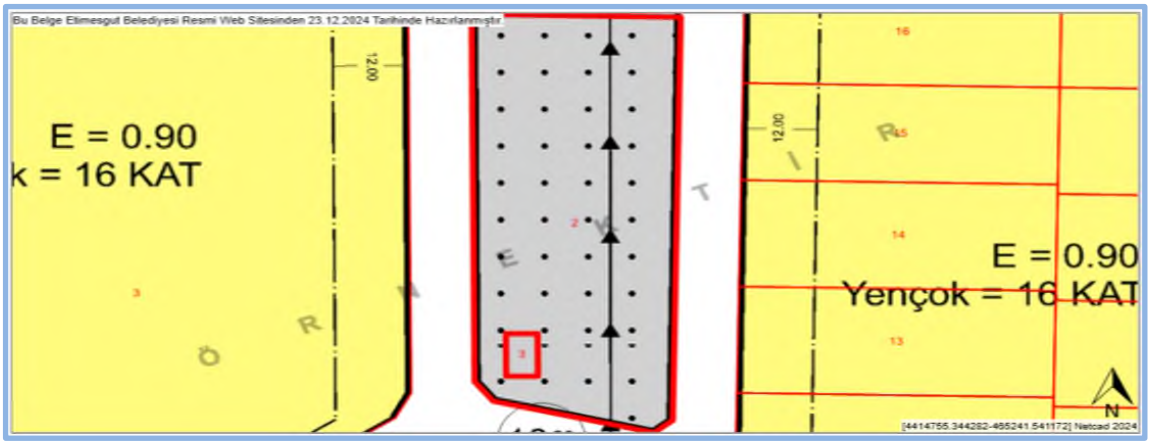
YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	-
Mer'i İmar Planı	-
Plan Notları	Plan/Tadilat Notu Bilgisi
Fonsiyon Uyarı(²)	-
Plan Fonksiyonu	**Arama Kriterlerinizdeki Mevkiide 1/1000 Uygulama İmar Planı Mevcut Değildir.**

Etimesgut, Balıkuyumcu, 71 Ada 2 Parsel İmar Durumu



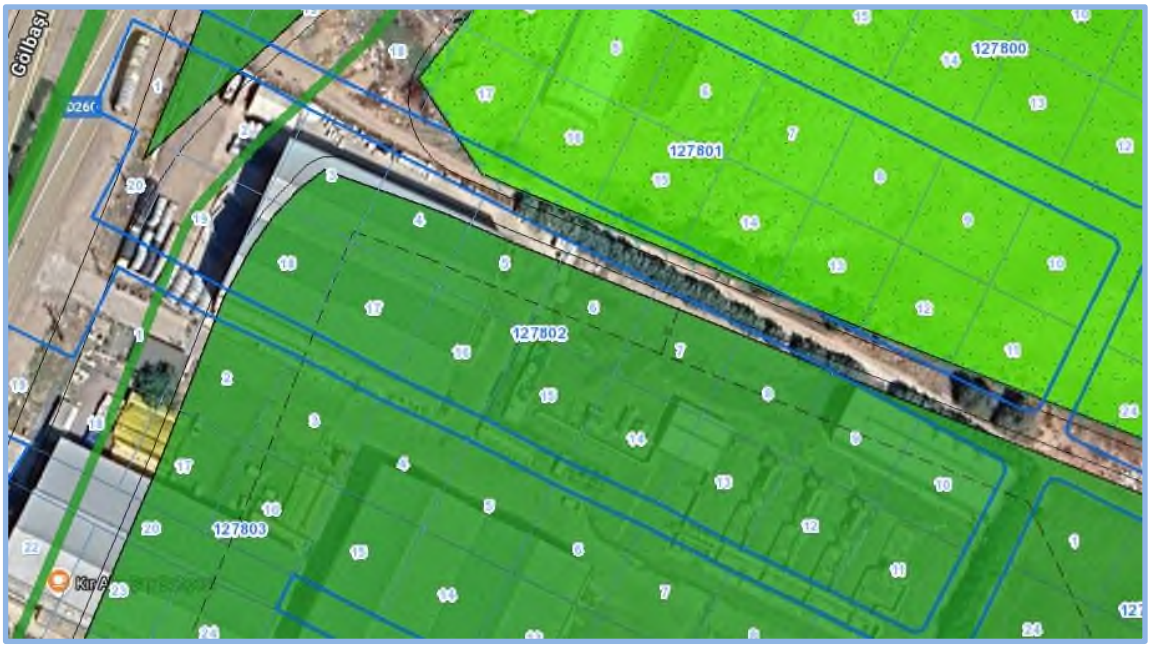
YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	12.11.2020
Mer'i İmar Planı	85091/6 NOLU PLAN
Plan Notları	Plan/Tadilat Notu Bilgisi
Fonsiyon Uyarı(²)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı plan notları ektedir. Teknik Altyapı Alanı

Etimesgut, Erler, 130023 Ada 4 Parsel İmar Durumu



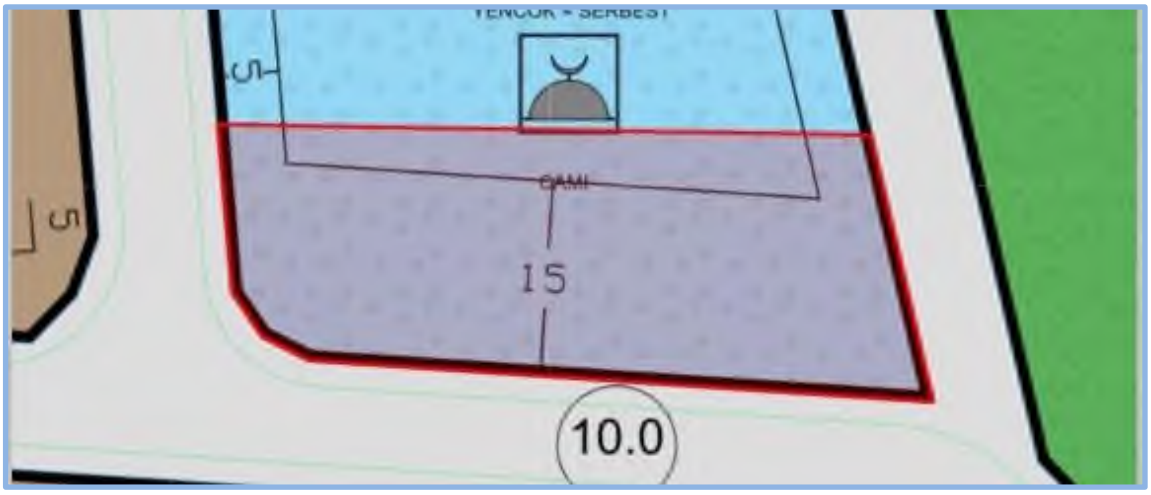
YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	01.01.0001
Mer'i İmar Planı	85314 Nolu u.i.p.d.
Plan Notları	Plan/Tadilat Notu Bilgisi
Fonsiyon Uyarı(²)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı plan notları ektedir. Teknik Altyapı Alanı

Etimesgut, Yapracıkköyü, 48615 Ada 2 Parsel İmar Durumu



Gölbaşı, Hacılar,127802 Ada 1-3-5-7-8-9-10-11-14-16-19-20 Parseller İmar Durumu

Gölbaşı, Hacılar,127803 Ada 1-2-3-4-5-9-10-11-13-19-21-26-27-30-33-34-35-46 Parseller İmar Durumu



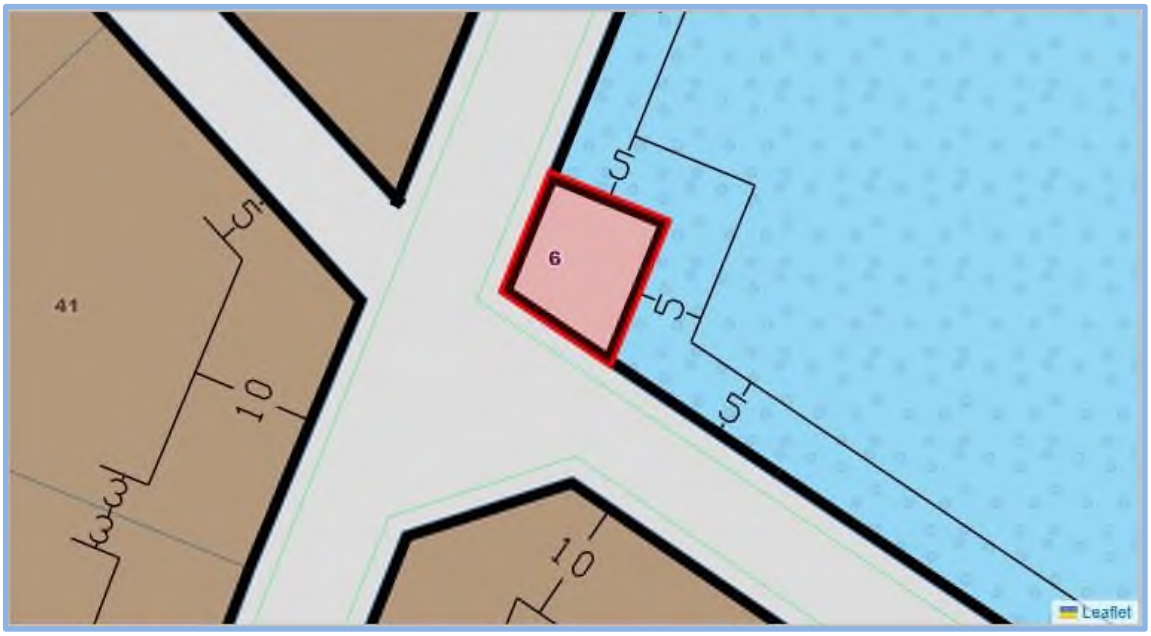
İl	Ankara
İlçe	Keçiören
Mahalle	Bağlarbaşı
Tapu Mahallesi	

Ada	30435
Parsel	2
Pafta	I29-B-03-B-1-C
Geometrik Alan	983,71 m2

Yapı Yüksekliği	
Kat Adedi	
Yapı Düzeni	
Fonksiyon	CAMİ
Fonksiyon 2	Camii

Yapı Yükseklik Tipi	SERBEST
KAKS EMSAL	0.6
TAKS	0
Ön Bahçe	
Yan Bahçe	

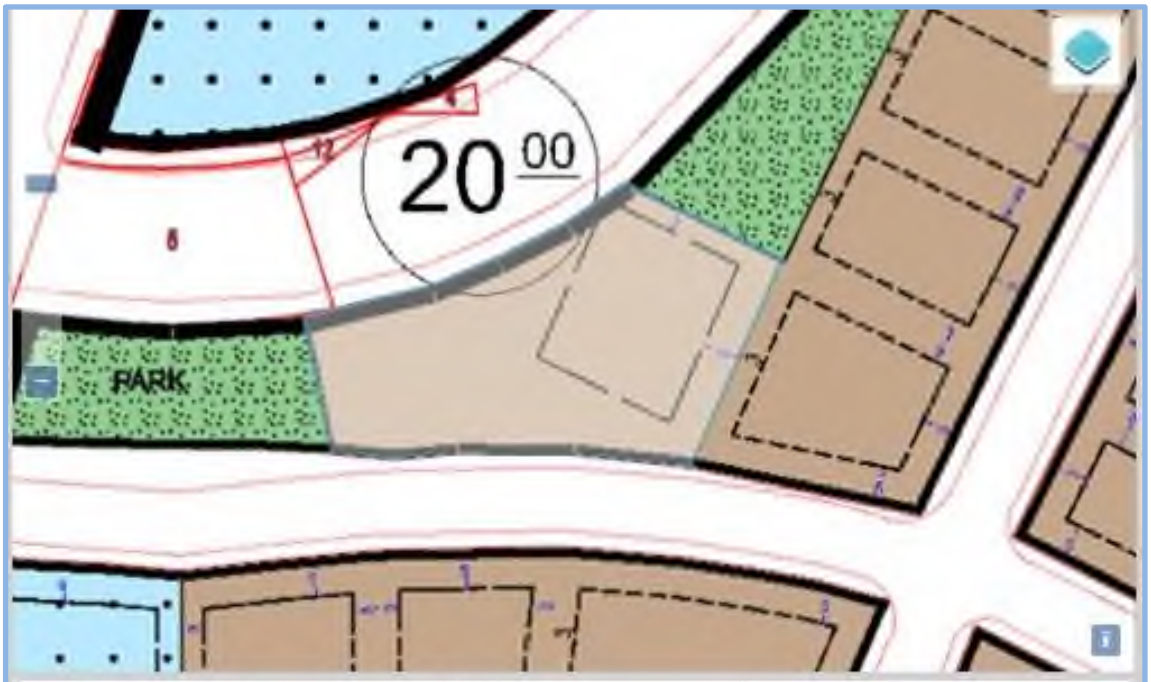
Keçiören, Bağlarbaşı, 4086 Ada 6 Parsel İmar Durumu



Keçiören, Pınarbaşı, 4086 Ada 6 Parsel İmar Durumu

Keçiören, Karargahtepe, 5559 Ada 2 Parsel İmar Durumu

Keçiören, Kavacık Subayevleri, 6768 Ada 8 Parsel İmar Durumu

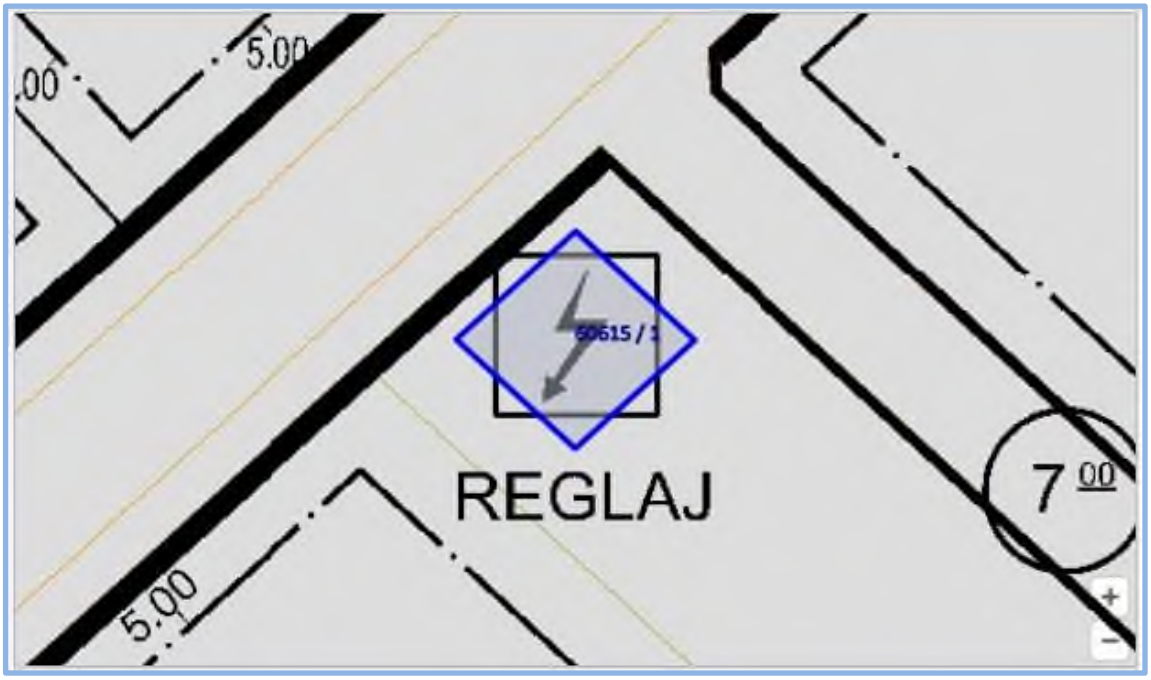


MAHALLE	DEMİRLİBAHÇE	ADA/PARSEL	9020/1
NİZAM	A	PARSEL DERİNLİĞİ(m)	0
YAKLAŞIK ALAN(m2)	1.427,11	TAKS	
KULLANIM	YERLEŞİK KONUT ALANI	KAKS/EMSAL	
HMAKS/KATSAYISI	4	PLAN ONAMA TARİHİ	
ÖN ÇEKME(m)	5	YAN ÇEKME(m)	3
NİZAM BİLGİLERİ	A: AYRIK, B: BİTİŞİK, BL: BLOK, S: SERBEST		

Mamak, Gülveren, 9020 Ada 1 Parsel İmar Durumu

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI			
Ölçeği:	1/1000		
Tasdik Tarihi:	19.03.1998		
İmar Planı:	YAKACIK BATI 1.ETAP 1_1000 UİPPLAN NOTU (84193)		
Plan Notu:	Plan notu için tıklayınız...		
Kullanım Kararı:	BELEDİYE HİZMET ALANI		
Kat Adedi:	5	İnşaat Nizamı:	-
Bina Yüksekliği:	-	Ön Bahçe:	-
K.A.K.S (Emsal):	- (0.6)	Yan Bahçe:	-
T.A.K.S:	-	Arka Bahçe:	-

Yenimahalle, Yakacık-İmar, 44326 Ada 3 Parsel İmar Durumu



YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI			
Ölçeği:	1/1000		
Tasdik Tarihi:	22.11.2000		
İmar Planı:	DEMETEVLER 2.ETAP 1_1000 UİP PLAN NOTU (84220)		
Plan Notu:	Plan notu için tıklayınız...		
Kullanım Kararı:	TRAFO ALANI		
Kat Adedi:	-	İnşaat Nizamı:	-
Bina Yüksekliği:	-	Ön Bahçe:	-
K.A.K.S (Emsal):	- (-)	Yan Bahçe:	-
T.A.K.S:	-	Arka Bahçe:	-

Yenimahalle, Yeşilevler, 60615 Ada 1 Parsel İmar Durumu

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

İlgili Belediyelerin İmar Müdürlüklerinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait herhangi bir dosya, veya resmi evrak bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

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

09.12.2025 tarihli Takyidat belgesine göre, değerleme konusu taşınmazlardan, 1557 Ada 3 Parsel; 19.01.2022 tarihli 6002 yevmiye numaralı "Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi" ile, 71 Ada 2 Parsel; 27.08.2024 tarihli 39016 yevmiye numaralı "Satış" ile, 9020 Ada 1 Parsel ise 25.04.2016 tarihli 22099 yevmiye numaralı "Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri" ile Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ve 127802 Ada 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 19, 20 Parseller ve 127803 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 13, 19, 21, 26, 27, 30, 33, 34, 35, 46 Parseller; 03.08.2022 tarihli 33459 yevmiye numaralı "3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili" ile Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgenin son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

Gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseller genel olarak, reglaj istasyonu, teknik altyapı alanı, doğalgaz dağıtım istasyonu vb. lejantında kalmakta olup mevcut durumda da bu kullanımlara sahiptirler. Genel olarak konut yerleşimlerinin yoğun olduğu bölgelerde hizmet alanı olarak kullanıldığından, parsellerin bulunduğu bölgeler konut yerleşim bölgesi ya da gelişme konut alanıdır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

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

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 taşınmazlardan sadece Hacılar Mahallesi 127803 ada 19 parsel, 21 parsel ve 46 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olduğu gözlemlenmiştir.

Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihli olup üzerinde yapı bulunmaktadır. Bu ilçelerde belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır. Bu sebeple yapılar değerleme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

Diğer parseller üzerinde ise cins tashihi yapılmamış reglaj istasyonu nitelikli trafo benzeri teknik altyapı binaları bulunmaktadır. Bu ilçelerde belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır. Bu sebeple yapılar değerleme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

Parseller üzerinde bulunan yapılara ilişkin ruhsat vb. bir belgeye rastlanmamış olup, ilgili yapılara mevzuat kapsamında ruhsat alınarak, yapı kullanma izin belgelerinin alınması akabinde cins tashihlerinin yapılması gerektiği düşünülmektedir.

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

İlgili Belediyelerin İmar Müdürlüklerinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait herhangi bir dosya, veya resmi evrak bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

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

Değerleme konusu parsellerden 42 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup sadece Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihlidir. Gayrimenkullerin üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde bulunan yapılara ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

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 itibariyle 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.

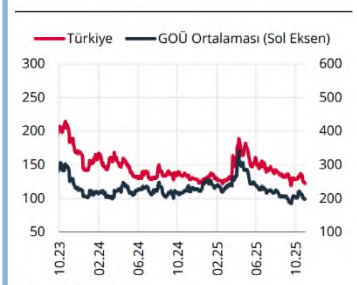
ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken 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 beklentisininse %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltilirken, 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.

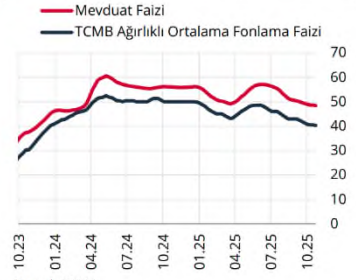
Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının 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)



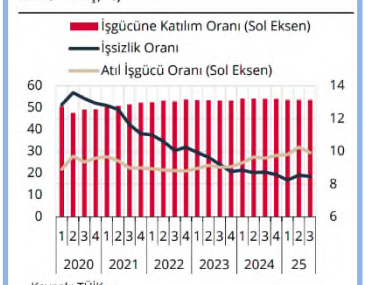
Kaynak: Bloomberg.
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

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



Kaynak: TCMB.
* Mevduat faizi bileşik, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi ise basit faizdir.

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



Kaynak: TÜİK.
* Son çeyrek, aylık bazda yayımlanan verilerin ortalamasıdır.

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 seyirle 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen oynaklığı 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.

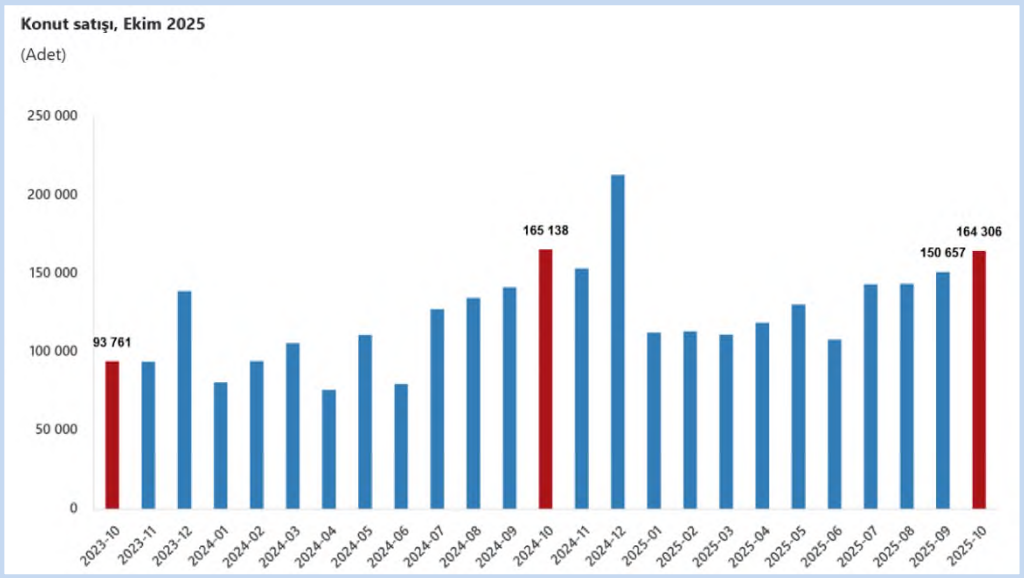
Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	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.

3.1.1 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 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lik bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

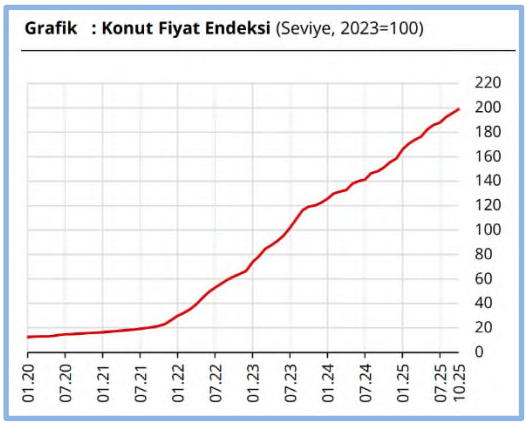


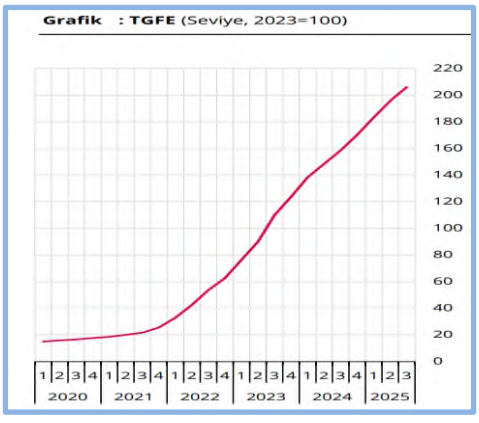
Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranın 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 haraketliliği 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 endeksine (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 değerleme 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.





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 izini 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 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır

3.2.2 Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km2 dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Çankaya'nın Toplam Nüfusu 937.546 kişidir.

3.2.3 Etimesgut İlçesi

20 Mayıs 1990 gün ve 20525 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan 3644 Sayılı kanunla Yenimahalle'den ayrılarak ilçe yapılmış, hemen ardından 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan Belediye Başkanlığı seçimi ile Belediye Teşkilatı kurulmuştur. Etimesgut'un sınırları 6360 sayılı yasayla Yenimahalle'den alınan Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Ballıkuyumcu, Fevziye ve Şehitali mahalleleriyle genişlemiştir. Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüzölçümüne sahip Ankara metropolünün merkez ilçelerinden biridir. Batısında Sincan, kuzey ve doğusunda Yenimahalle, güneyinde Çankaya ilçeleri ile komşudur. Etimesgut ilçesi, Doğudan batıya doğru eğimi azalan çanak şeklinde bir oluk Vadi görünümdedir. Vadinin tabanına oturmuş Ankara Çayı'na dik tepe aralarından uzanan yan vadilerle bütünleşen Ankara Ovası yer alır. İlçemizin ortalama yüksekliği ise 807 metredir. 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 617.229 kişi nüfusa sahiptir.

3.2.4 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 oldmuştur. 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 km²'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır.

3.2.5 Keçiören İlçesi

Keçiören'in Hizmet Alanları 30 Kasım 1983 tarihli ve 2983 sayılı kanunla ayrı bir ilçe haline getirilen Keçiören'in sınırları İçişleri Bakanlığı'nın 13/81 sayılı kararıyla tesbit edilmiştir. Keçiören Belediyesi'nin hizmet alanı büyüklük olarak 58,66 km2'dir. Bağlum'unda Belediyemize bağlanması ile bu alan 156 km2 ye ulaşmıştır. Keçiören Ankara'nın kuzeyinde merkeze 13 km. uzaklıkta, yükseklik olarak 1075 rakıma sahiptir. Keçiören'de yer alan 51 mahallenin %90 nından fazlası çevre yolunun güneyinde yer alırken %10'a yakın bir kısmı ise Bağlum bölgesinde bulunmaktadır. Keçiören ilçesi metropol ilçe belediyeleri, arasında nüfus bakımından en büyük ilçe olup 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 923.404 nüfusa sahiptir. Keçiören 1966 yılında Altındağ ilçesine bağlandı, 1984 yılında ilçe olmuştur.

3.2.6 Mamak İlçesi

29 Kasım 1983 tarihinde kabul edilen Altı ilçe Kurulması ve Ankara İli Merkez İlçesinin Kaldırılması Hakkında Kanun ile Çankaya ilçesinden ayrılarak bağımsız ilçe olmuştur. Bu tarihten itibaren başlayan şehirleşme ve imar hareketleri, son 1999 yılından itibaren daha da hız kazanır. 2008 yılından itibaren de Kutludüğün ve Bayındır beldelerinin ilçeye katılması ile bugün 64 mahalleden oluşan ilçe, 28.922 hektarlık bir mücavir alana sahip durumdadır. Mamak ilçesi kuzeyde Altındağ, doğuda Elmadağ, güneyde Bala, batıda ise Çankaya İlçesi ile komşudur. Mamak'ın nüfusu 2023 sayımlarına göre 682.279 kişidir.

3.2.7 Yenimahalle İlçesi

Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi hâline getirilmiştir. Yenimahalle, ilçe merkezi haricinde engebeli bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 830 metredir. İlçenin yüzölçümü 274 km²dir. Komşu illerden gelen Çubuk Çayı, Hatip Çayı ve İncesu Deresi, ilçenin Akköprü mevkiinde birleştikten sonra Çiftlik, Güvercinlik ve Etimesgut'tan geçerek Sincan'a bağlı olan Osmaniye köyü'nün yakınındaki Akıncı Ovası'ndan gelen Ova Çayı ile birleşerek Ankara Çayı adını alır ve Sakarya Nehri'nin büyük bir kolu olarak Polatlı sınırlarına kadar girer. Yenimahalle ilçesi, kuzeyde Kahramankazan, doğuda Keçiören ve Altındağ, güneyde Etimesgut ve Çankaya, batıda ise Sincan ilçesi ile komşudur. İlçede 54 mahalle bulunmaktadır. Kırsal mahallelerin (köylerin) yarısı arazi ve yerleşim durumu itibarıyla ova üzerindedir. Diğer yarısı engebeli arazi üzerine kurulmuştur. Yenimahalle nüfusu 2023 yılına göre 701.638 kişidir.

3.2.8 Yakın Çevre Fotoğrafları

Yakın Çevre Genel Görünüm

Yakın Çevre Genel Görünüm

3.2.9 Ulaşım

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

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

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

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

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa ve Bina Özellikleri

Çankaya İlçesi Kırkkonaklar Mahallesi 26359 Ada 4 Parsel "Arsa" niteliklidir. Hisseli mülkiyete sahip olup parsel üzerinde reglaj ünitesi bulunmaktadır. Ünite tel örgü ile çevrili durumdadır. Düz bir topoğrafya üzerindedir. Parsellerin yüzölçümü, tapu ve mülkiyet bilgileri ek tabloda sunulmuştur. Ayrancı Mahallesi 2811 Ada 30 Parsel "Arsa" niteliklidir. 1/1 hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Parsel üzerinde reglaj ünitesi bulunmaktadır. Ünite tel örgü ile çevrili durumdadır. Düz bir topoğrafya üzerindedir. Parsel zemini yol kotundan bir miktar yukarda yer almaktadır. Erzurum Mahallesi 1557 ada 3 parsel numaralı taşınmaz cadde cepheli olup 'Arsa' niteliklidir. Parsel üzerinde reglaj ünitesi bulunmakta olup bunun dışında tek katlı bir müstakil yapı daha bulunduğu gözlemlenmiştir. Parsel yamuk formda bir geometriye sahiptir. Park yerleşiminin içerisinde kalmaktadır.

Etimesgut İlçesi Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parsel numaralı taşınmaz cins tashihlidir. "Kargir Bina Kargir Konst. Bina" niteliklidir. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup Başkent Doğalgaz Yatırım GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımda doğalgaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu bulunduğu belirtilmiş olup yasal olarak hissenin konum tespiti yapılamamaktadır. Parsel yaklaşık amorf geometriye sahip olup hisseli mülkiyete sahiptir. Erler Mahallesi 130023 ada 4 parsel 2 imar yoluna cephelidir. Arsa vasfındadır. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde doğalgaz reglaj ünitesi ve 2 katlı bir yapı bulunmaktadır. Yaklaşık olarak dikdörtgen geometriye sahip durumdadır. 1/1 hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Yapracıkköy Mahallesi 48615 ada 2 parsel "Arsa" vasfında olup meskûn saha dışında konumlanmıştır. Hafif eğimli bir arazi üzerinde yer almaktadır. Dikdörtgen geometriye sahiptir. Parsel üzerinde doğalgaz reglaj ünitesi bulunmaktadır. Etrafı tel örgüler ile çevrilmiş durumdadır.

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

Keçiören İlçesi Karargahtepe Mahallesi 5559 Ada 2 Parsel 2 imar yoluna cephelidir. Hali arazi vasfındadır. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde doğalgaz reglaj ünitesi bulunmaktadır. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen formundadır. Pınarbaşı Mahallesi 4086 ada 6 parsel 2 imar yoluna cephelidir. Arsa vasfındadır. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde doğalgaz reglaj ünitesi bulunmakta olup ünite okul sınırları içerisinde duvarlarla çevrili olduğu için kısmen tespit edilebilmiştir. Parsel yaklaşık dolarak dikdörtgen formundadır. Kavacık Subayevleri Mahallesi 6768 ada 8 parsel tarla vasfında olup park alanı içerisinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık dolarak dikdörtgen formundadır. Hafif eğimli bir arazi üzerinde yer almaktadır. Parsel üzerinde doğalgaz reglaj ünitesi bulunmaktadır. Etrafı tel örgüler ile çevrilmiş durumdadır.

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

Yenimahalle İlçesi Yakacık-İmar Mahallesi 44326 ada 3 parsel numaralı taşınmaz "Arsa" niteliklidir. Hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Parsel üzerinde doğalgaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu ile yığma tek katlı bir yapı bulunmaktadır. Yaklaşık beşgen formunda bir geometriye sahiptir. Hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Yeşilevler Mahallesi 60615 ada 1 parsel numaralı taşınmaz "Arsa" niteliklidir. Yaklaşık kare formunda bir geometriye sahip durumdadır. Hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde tel örgü ile çevrili reglaj ünitesi bulunmaktadır.

Parsellerin yüzölçümü, tapu ve mülkiyet bilgileri "2.1.1 Tapu Kayıtları" bölümünde sunulmuştur.

3.4.2 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

İlgili belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır.

3.4.3 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 parsellerden 42 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup sadece Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihlidir. Bu ilçelerde belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır. Diğer parseller üzerinde ise cins tashihi yapılmamış reglaj istasyonu nitelikli trafo benzeri teknik altyapı binaları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan sadece Hacılar Mahallesi 127803 ada 19 parsel, 21 parsel ve 46 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olduğu gözlemlenmiştir. Aynı zamanda Mamak İlçesi ana gayrimenkul niteliği "içinde evi olan sebze bahçesi" olup mevcut durumda parsel üzerinde müstakil bir yapı ve reglaj ünitesi bulunmaktadır. Fiili kullanımı ve tapu niteliğinin uygun olmadığı düşünülmektedir. Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parselde ise ana gayrimenkul niteliği "Kargir bina Kargir Kons. Bina" dır. Parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup Başkent Doğalgaz Yatırım GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımda doğalgaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu bulunduğu belirtilmiş ancak hissenin arsa üzerindeki yasal konum tespiti yapılamamaktadır. Bu parselde cins tashihinin bulunması nedeni ile fiili kullanım ve tapu niteliğinin birbiri ile uyumlu olduğu düşünülmektedir. Gölbaşı Hacılar Mahallesi 127803 ada 19, 21 ve 46 parseller ile Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parselde yer alan taşınmazın fiili niteliğinin tapudaki niteliği ile uyumlu, diğer parsellerin ise mevcut durumu ve tapu niteliğinin uyumlu olmadığı kanaatine ulaşılmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme 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, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması 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 değerleme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme 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 değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî 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 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:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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	Zayıf Yönleri
+ Etimesgut İlçesi Yapracıkköyü Mahallesi 48615 Ada 2 Parsel hariç diğer tüm taşınmazların ulaşım kabiliyetlerinin yüksek olması	× Parsellerin bir kısmının üzerinde icrai haciz şerhi olması × Parseller kamusal kullanımda olup imar planı ve parsel kullanımlarına göre proje geliştirmeye uygun nitelikte olmamaları × Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
Fırsat	**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 gayrimenkul mevcutta turizm amaçlı kullanımdadır. Değerlemede kullanılacak maliyet analizinde arsa değerinin tespitine yönelik yakın bölgedeki, arsa vasıflı gayrimenkuller satışları emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri (Çankaya İlçesi)

No	Mahalle	Durum	Ada/Parsel	İmar Durumu	Fiyatı (TL)	Alan (m²)	Fiyatı (TL/m²)	Açıklama	İletişim
1	Birlik	Satılık	26182/1	Sağlık	3.375.000	225	15.000	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, eğitim imarlı 225 m² arsa 3.375.000 TL bedelle satılıktır.	(533) 725 98 36
2	Yaşamkent	Satılık	42584/1	Eğitim	280.000	16	17.500	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, eğitim imarlı 16 m² hisseli arsa 280.000 TL bedelle satılıktır.	(536) 310 51 50
3	Birlik	Satılık	23529/1	Eğitim	200.000.000	8.500	23.529	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, eğitim imarlı 8.500 m² arsa 200.000.000 TL bedelle satılıktır.	(541) 567 90 68
4	Yaşamkent	Satılık	42642/1	Eğitim	370.000	20	18.500	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, eğitim imarlı 20 m² hisseli arsa 370.000 TL bedelle satılıktır.	(538) 359 55 17

Satılık Arsa Emsalleri (Etimesgut İlçesi)

No	Mahalle	Durum	Ada/Parsel	İmar Durumu	Fiyatı (TL)	Alan (m²)	Fiyatı (TL/m²)	Açıklama	İletişim
1	Yapracık	Satılık	49304/1	Sağlık	4.200.000	1.033	4.066	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, sağlık imarlı 1.033 m² hisseli arsa 4.200.000 TL bedelle satılıktır.	(546) 794 80 82
2	Yapracık	Satılık	49045/1	Sağlık	965.000	176	5.483	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, sağlık imarlı 176 m² hisseli arsa 965.000 TL bedelle satılıktır.	(554) 856 20 31
3	Yukarıyurtçu	Satılık	62849/1	Spor Alanı	85.000.000	10.584	8.031	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, spor alanı imarlı 10.584 m² arsa 85.000.000 TL bedelle satılıktır.	(501) 333 61 06
4	Yapracık	Satılık	48673/1	Sağlık	3.000.000	667	4.498	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, sağlık imarlı 667 m² hisseli arsa 3.000.000 TL bedelle satılıktır.	(535) 958 27 37
5	Elvan	Satılık	48041/1	Sağlık	2.300.000	443	5.192	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, sağlık imarlı 443 m² hisseli arsa 2.300.000 TL bedelle satılıktır.	(545) 105 50 60

Satılık Arsa Emsalleri (Gölbaşı İlçesi)

No	Mahalle	Durum	Ada/Parsel	İmar Durumu	Fiyatı (TL)	Alan (m²)	Fiyatı (TL/m²)	Açıklama	İletişim
1	Karşıyaka	Satılık	127809/18	Tarla	925.000	350	2.643	Taşınmazlara yakın bölgede bulunan Tarla vasıflı 350 m² alana sahip parsel 925.000 TL bedelle satılıktır.	(553) 663 60 06
2	Karşıyaka	Satılık	127814/8	Tarla	1.200.000	400	3.000	Taşınmazlara yakın bölgede bulunan Tarla vasıflı 400 m² alana sahip parsel 1.200.000 TL bedelle satılıktır.	(536) 620 87 87

3	Karşıyaka	Satılık	127788/212	Tarla	875.000	265	3.302	Taşınmazlara yakın bölgede bulunan Tarla vasıflı 265 m² alana sahip parsel 875.000 TL bedelle satılıktır.	(535) 201 12 13
4	Karşıyaka	Satılık	127811/43	Tarla	1.275.000	505	2.525	Taşınmazlara yakın bölgede bulunan Tarla vasıflı 505 m² alana sahip parsel 1.275.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 232 10 75
5	Karşıyaka	Satılık	-	Tarla	1.150.000	303	3.795	Taşınmazlara yakın bölgede bulunan Tarla vasıflı 303 m² alana sahip parsel 1.150.000 TL bedelle satılıktır.	(530) 938 30 40

Satılık Arsa Emsalleri (Keçiören İlçesi)

No	Mahalle	Durum	Ada/Parsel	İmar Durumu	Fiyatı (TL)	Alan (m²)	Fiyatı (TL/m²)	Açıklama	İletişim
1	Ovacık	Satılık	91785/4	Sağlık	2.200.000	250	8.800	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, Sağlık imarlı 250 m² hisseli arsa 2.200.000 TL bedelle satılıktır.	(536) 876 06 19
2	Ovacık	Satılık	29634/11	Spor Alanı	1.980.000	210	9.429	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, Spor Alanı imarlı 210 m² arsa 1.980.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 492 01 53
3	Ovacık	Satılık	91758/13	Spor Alanı	1.650.000	200	8.250	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, Spor Alanı imarlı 250 m² hisseli arsa 2.200.000 TL bedelle satılıktır.	(530) 278 14 21
4	Şenyuva	Satılık	34310/1	Eğitim	1.500.000	179	8.380	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, Eğitim imarlı 179 m² hisseli arsa 1.500.000 TL bedelle satılıktır.	(533) 390 77 14

Satılık Arsa Emsalleri (Mamak İlçesi)

No	Mahalle	Durum	Ada/Parsel	İmar Durumu	Fiyatı (TL)	Alan (m²)	Fiyatı (TL/m²)	Açıklama	İletişim
1	Gülveren	Satılık	36073/7	Konut H: 4 Kat	1.250.000	112	11.161	Taşınmaza yakın konumda bulunan, Konut imarlı 112 m² hisseli arsa 1.250.000 TL bedelle satılıktır.	(505) 572 34 19
2	Harman	Satılık	52127/3	Konut E: 1,80	3.500.000	220	15.909	Taşınmaza yakın konumda bulunan, Konut imarlı 220 m² hisseli arsa 3.500.000 TL bedelle satılıktır.	(530) 418 90 90
3	Mehtap	Satılık	51202/1	Konut E: 1,60	2.400.000	190	12.632	Taşınmaza yakın konumda bulunan, Konut imarlı 190 m² hisseli arsa 2.400.000 TL bedelle satılıktır.	(538) 489 07 72
4	Mehtap	Satılık	8983/13	Konut H: 3 Kat	2.600.000	172	15.116	Taşınmaza yakın konumda bulunan, Konut imarlı 172 m² hisseli arsa 2.600.000 TL bedelle satılıktır.	(533) 334 88 89

Satılık Arsa Emsalleri (Yenimahalle İlçesi)

No	Mahalle	Durum	Ada/Parsel	İmar Durumu	Fiyatı (TL)	Alan (m²)	Fiyatı (TL/m²)	Açıklama	İletişim
1	Kuzey Yıldızı	Satılık	43844/5	Eğitim	85.000	37	2.297	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, Eğitim imarlı 37 m² hisseli arsa 85.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 229 98 70
2	Yuvaköy	Satılık	63493/8	Spor Alanı	300.000	79	3.797	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, Spor alanı imarlı 79 m² hisseli arsa 300.0000 TL bedelle satılıktır.	((532) 175 35 42
3	Karacakaya	Satılık	62225/13	Spor Alanı	245.000	100	2.450	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan, Spor alanı imarlı 100 m² hisseli arsa 245.0000 TL bedelle satılıktır.	(536) 373 82 28
4	Yakacık	Satılık	63493/2	Eğitim	1.340.000	294	4.558	Taşınmazlarla aynı ilçede bulunan Eğitim imarlı 294 m² hisseli arsa 1.340.000 TL bedelle satılıktır.	(553) 407 96 24

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

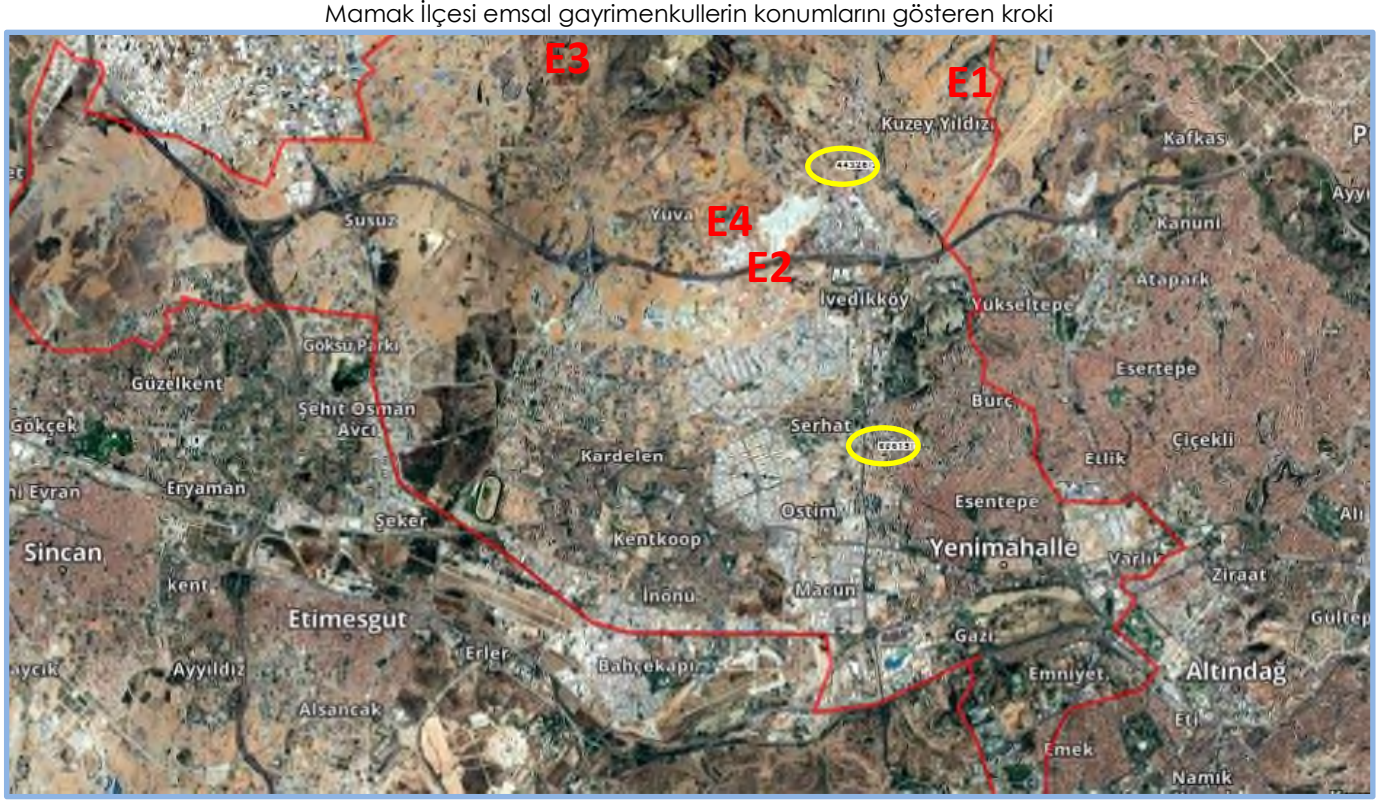
Çankaya İlçesi emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

Etimesgut İlçesi emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

Gölbaşı İlçesi Hacılar Mahallesi (Karşıyaka Mahallesi) emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

Keçiören İlçesi emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

Mamak İlçesi emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki



Yenimahalle İlçesi 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 gayrimenkul ile benzer imar şartlarına sahip emsaller incelenmiştir. 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.

- Çankaya İlçesinde yapılan araştırmalarda gayrimenkullerle aynı mahallelerde benzer nitelikli satılık veya satılmış arsalara rastlanamamış, buna bağlı olarak Çankaya İlçesi genelinde benzer nitelikte, imar durumu kısıtlı (eğitim, sağlık, spor alanı vb.) satılık arsalar incelenmiştir.
- Etimesgut İlçesinde yapılan araştırmalarda gayrimenkullerle aynı mahallelerde benzer nitelikli satılık veya satılmış arsalara rastlanamamış, buna bağlı olarak Etimesgut İlçesi genelinde benzer nitelikte, imar durumu kısıtlı (eğitim, sağlık, spor alanı vb.) satılık arsalar incelenmiştir.
- Gölbaşı İlçesi Hacılar Mahallesi'nde yapılan araştırmalarda, gayrimenkullerle yakın konumda bulunan ve aynı nitelikte arsalar incelenmiştir.
- Keçiören İlçesinde yapılan araştırmalarda gayrimenkullerle aynı mahallelerde benzer nitelikli satılık veya satılmış arsalara rastlanamamış, buna bağlı olarak Etimesgut İlçesi genelinde benzer nitelikte, imar durumu kısıtlı (eğitim, sağlık, spor alanı vb.) satılık arsalar incelenmiştir.
- Mamak İlçesi Hacılar Mahallesi'nde yapılan araştırmalarda, gayrimenkullerle yakın konumda bulunan ve aynı nitelikte arsalar incelenmiştir.
- Yenimahalle İlçesinde yapılan araştırmalarda gayrimenkullerle aynı mahallelerde benzer nitelikli satılık veya satılmış arsalara rastlanamamış, buna bağlı olarak Etimesgut İlçesi genelinde benzer nitelikte, imar durumu kısıtlı (eğitim, sağlık, spor alanı vb.) satılık arsalar incelenmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık arsa emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme 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 Çıkartılmış, 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. Emsal araştırılan bölgelerde genellikle 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 arsalara göre daha yüksek birim değerlerle satılmaktadır. Bu bölümde alan kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Tablodan seçilen gayrimenkul, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir.

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.

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri (Çankaya İlçesi)

	E1	E2	E3	E4	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	3.375.000	280.000	200.000.000	370.000	TL
Pazarlık Payı	10%	20%	30%	25%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	3.037.500	224.000	140.000.000	277.500	TL
Pazarlanan Alan (C)	225	16	8.500	20	m²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	225	16	8.500	20	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	15.000	17.500	23.529	18.500	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	13.500	14.000	16.471	13.875	TL/m²

Konuma İlişkin Düzeltme	10%	0%	10%	0%	%
İmar Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	5%	0%	20%	0%	%
Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	25%	0%	25%	%
Toplam Düzeltme	15%	25%	30%	25%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	15.525	17.500	21.412	17.344	TL/m²
Ortalaması		17.945			TL/m²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.
**Emsaller, Ayrancı Mahallesi 2811 Ada 30 Parselde bulunan taşınmaz ile karşılaştırılmış, ilçede bulunan diğer gayrimenkullerin değeri, taşınmazların kendi içlerinde yapılan şerefiye çalışması sonrası takdir edilmiştir.

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, konu gayrimenkulün satış değerinin ~17.950 TL/m² (17.945 TL/m²) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri (Etimesgut İlçesi)

	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	4.200.000	965.000	85.000.000	3.000.000	2.300.000	TL
Pazarlık Payı	25%	25%	25%	25%	25%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	3.150.000	723.750	63.750.000	2.250.000	1.725.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	1.033	176	10.584	667	443	m²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	1.033	176	10.584	667	443	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	4.066	5.483	8.031	4.498	5.192	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	3.049	4.112	6.023	3.373	3.894	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	10%	10%	10%	10%	-10%	%
İmar Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	-15%	20%	-15%	-15%	%
Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme	25%	25%	0%	25%	25%	%
Toplam Düzeltme	25%	20%	30%	20%	0%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	3.812	4.935	7.830	4.048	3.894	TL/m²
Ortalaması			4.904			TL/m²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.
**Emsaller, Yapracıkköyü Mahallesi 48615 Ada 2 Parselde bulunan taşınmaz ile karşılaştırılmış, ilçede bulunan diğer gayrimenkullerin değeri, taşınmazların kendi içlerinde yapılan şerefiye çalışması sonrası takdir edilmiştir.

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, konu gayrimenkulün satış değerinin ~4.900 TL/m² (4.904 TL/m²) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri (Gölbaşı İlçesi)

	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	925.000	1.200.000	875.000	1.275.000	1.150.000	TL
Pazarlık Payı	40%	40%	40%	40%	40%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	555.000	720.000	525.000	765.000	690.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	350	400	265	505	303	m²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	350	400	265	505	303	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	2.643	3.000	3.302	2.525	3.795	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	1.586	1.800	1.981	1.515	2.277	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	%
İmar Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-5%	0%	-10%	10%	-10%	%
Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	%
Toplam Düzeltme	-5%	0%	-10%	10%	-10%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	1.506	1.800	1.783	1.666	2.050	TL/m²
Ortalaması			1.761			TL/m²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.
**Emsaller, Hacılar Mahallesi 127802 Ada 1 Parselde bulunan taşınmaz ile karşılaştırılmış, ilçede bulunan diğer gayrimenkullerin değeri, taşınmazların kendi içlerinde yapılan şerefiye çalışması sonrası takdir edilmiştir.

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, konu gayrimenkulün satış değerinin ~1.750 TL/m² (1.761 TL/m²) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri (Keçiören İlçesi)

	E1	E2	E3	E4	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	2.200.000	1.980.000	1.650.000	1.500.000	TL
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	1.980.000	1.782.000	1.485.000	1.350.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	250	210	200	179	m²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	250	210	200	179	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	8.800	9.429	8.250	8.380	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	7.920	8.486	7.425	7.542	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	10%	10%	10%	15%	%
İmar Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-15%	-15%	-15%	-15%	%
Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	-25%	0%	0%	%
Toplam Düzeltme	-5%	-30%	-5%	0%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	7.524	5.940	7.054	7.542	TL/m²
Ortalaması		7.015			TL/m²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.
**Emsaller, Karargahtepe Mahallesi 5559 Ada 2 Parselde bulunan taşınmaz ile karşılaştırılmış, ilçede bulunan diğer gayrimenkullerin değeri, taşınmazların kendi içlerinde yapılan şerefiye çalışması sonrası takdir edilmiştir.

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, konu gayrimenkulün satış değerinin ~7.000 TL/m² (7.015 TL/m²) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri (Mamak İlçesi)

	E1	E2	E3	E4	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	1.250.000	3.500.000	2.400.000	2.600.000	TL
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	1.125.000	3.150.000	2.160.000	2.340.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	112	220	190	172	m²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	112	220	190	172	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	11.161	15.909	12.632	15.116	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	10.045	14.318	11.368	13.605	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	-5%	-15%	-5%	-12%	%
İmar Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-30%	-30%	-30%	-30%	%
Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	%
Toplam Düzeltme	-35%	-45%	-35%	-42%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	6.529	7.875	7.389	7.891	TL/m²
Ortalaması		7.421			TL/m²

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

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, konu gayrimenkulün satış değerinin ~7.400 TL/m² (7.421 TL/m²) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri (Yenimahalle İlçesi)

	E1	E2	E3	E4	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	85.000	300.000	245.000	1.340.000	TL
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	76.500	270.000	220.500	1.206.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	37	79	100	294	m²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	37	79	100	294	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	2.297	3.797	2.450	4.558	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	2.068	3.418	2.205	4.102	TL/m²

Konuma İlişkin Düzeltme	50%	-5%	50%	0%	%
İmar Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-20%	-20%	-20%	-15%	%
Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	%
Toplam Düzeltme	30%	-25%	30%	-15%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	2.688	2.563	2.867	3.487	TL/m²
Ortalaması				2.901	TL/m²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.
**Emsaller, Yakacık-İmar Mahallesi 44326 Ada 3 Parselde bulunan taşınmaz ile karşılaştırılmış, ilçede bulunan diğer gayrimenkullerin değeri, taşınmazların kendi içlerinde yapılan şerefiye çalışması sonrası takdir edilmiştir.

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, konu gayrimenkulün satış değerinin ~2.900 TL/m² (2.901 TL/m²) 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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez." belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkullerin arsasının 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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme 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 değerleme çalışmasında konu gayrimenkullerin arsa değeri tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerleme 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; " değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Gayrimenkullerin bulunduğu ilçeler genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkullerin bir kısmında arsa değerinin takdiri için emsal olabilecek benzer imar durumuna sahip satılık emsallerin bulunmaması sebebiyle, spor alanı, eğitim, sağlık imarlı arsa fiyatları dikkate alınmış, emsal alınan değerler "konum, imar durumu, alan büyüklüğü, mülkiyet durumu" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiş ve taşınmazın arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi 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 Çıkartılmış, 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, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak gayrimenkuller için takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu - Pazar Değeri

	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Niteliği	Hisse	Alan (m²)	Malik Hissesine Düşen Arsa Alanı (m²)	Değer (TL/m²)	Değer (TL)	Malik Hissesine Düşen Değer (TL)	Malik Hissesine Düşen Yaklaşık Değer (TL)
1	Çankaya	Ayrancı	2811	30	Arsa	1/1	89,00	89,00	17.950,00	1.597.550	1.597.550	1.600.000
2	Çankaya	Erzurum	1557	3	Arsa	125/246	492,00	250,00	8.077,50	3.974130	2.019.375	2.020.000
3	Çankaya	Kırkonaklar	26359	4	Arsa	898/4475	179,00	35,92	10.052,00	1.799.308	361.068	360.000
4	Etimesgut	Bahçekapı	16580	1	Kargir Bina Kargir Konst. Bina	2100/56309	112.618,00	4.200,00	7.350,00	827.742.300	30.870.000	30.870.000
5	Etimesgut	Balıkuyumcu	71	2	Arsa	1/1	397,00	397,00	10.290,00	4.085.130	4.085.130	4.085.000
6	Etimesgut	Erler	130023	4	Arsa	1/1	1.593,00	1.593,00	10.290,00	16.391.970	16.391.970	16.390.000
7	Etimesgut	Yapracıkköyü	48615	2	Arsa	1/1	2.371,02	2.371,02	4.900,00	11.617.998	11.617.998	11.620.000
8	Gölbaşı	Hacılar	127802	1	Tarla	1/1	401,93	401,93	1.750,00	703.378	703.378	705.000
9	Gölbaşı	Hacılar	127802	3	Tarla	1/1	401,61	401,61	1.750,00	702.818	702.818	705.000
10	Gölbaşı	Hacılar	127802	5	Tarla	1/1	402,87	402,87	1.750,00	705.023	705.023	705.000
11	Gölbaşı	Hacılar	127802	7	Tarla	1/1	406,25	406,25	1.750,00	710.938	710.938	710.000
12	Gölbaşı	Hacılar	127802	8	Tarla	1/1	404,98	404,98	1.750,00	708.715	708.715	710.000
13	Gölbaşı	Hacılar	127802	9	Tarla	1/1	404,37	404,37	1.750,00	707.648	707.648	710.000
14	Gölbaşı	Hacılar	127802	10	Tarla	1/1	403,01	403,01	1.750,00	705.268	705.268	705.000
15	Gölbaşı	Hacılar	127802	11	Tarla	1/1	402,20	402,20	1.750,00	703.850	703.850	705.000
16	Gölbaşı	Hacılar	127802	14	Tarla	1/1	402,18	402,18	1.750,00	703.815	703.815	705.000
17	Gölbaşı	Hacılar	127802	16	Tarla	1/1	405,98	405,98	1.750,00	710.465	710.465	710.000
18	Gölbaşı	Hacılar	127802	19	Tarla	1/1	402,87	402,87	1.750,00	705.023	705.023	705.000
19	Gölbaşı	Hacılar	127802	20	Tarla	1/1	192,98	192,98	1.750,00	337.715	337.715	340.000
20	Gölbaşı	Hacılar	127803	1	Tarla	1/1	404,22	404,22	1.750,00	707.385	707.385	705.000
21	Gölbaşı	Hacılar	127803	2	Tarla	1/1	405,24	405,24	1.750,00	709.170	709.170	710.000
22	Gölbaşı	Hacılar	127803	3	Tarla	1/1	402,97	402,97	1.750,00	705.198	705.198	705.000
23	Gölbaşı	Hacılar	127803	4	Tarla	1/1	404,62	404,62	1.750,00	708.085	708.085	710.000
24	Gölbaşı	Hacılar	127803	5	Tarla	1/1	403,30	403,30	1.750,00	705.775	705.775	705.000
25	Gölbaşı	Hacılar	127803	9	Tarla	1/1	403,65	403,65	1.750,00	706.388	706.388	705.000
26	Gölbaşı	Hacılar	127803	10	Tarla	1/1	403,68	403,68	1.750,00	706.440	706.440	705.000
27	Gölbaşı	Hacılar	127803	11	Tarla	1/1	403,03	403,03	1.750,00	705.303	705.303	705.000
28	Gölbaşı	Hacılar	127803	13	Tarla	1/1	402,55	402,55	1.750,00	704.463	704.463	705.000
29	Gölbaşı	Hacılar	127803	19	Tarla	1/1	301,86	301,86	1.750,00	528.255	528.255	530.000
30	Gölbaşı	Hacılar	127803	21	Tarla	1/1	158,21	158,21	1.750,00	276.868	276.868	275.000
31	Gölbaşı	Hacılar	127803	26	Tarla	1/1	402,77	402,77	1.750,00	704.848	704.848	705.000
32	Gölbaşı	Hacılar	127803	27	Tarla	1/1	402,26	402,26	1.750,00	703.955	703.955	705.000
33	Gölbaşı	Hacılar	127803	30	Tarla	1/1	402,22	402,22	1.750,00	703.885	703.885	705.000
34	Gölbaşı	Hacılar	127803	33	Tarla	1/1	404,05	404,05	1.750,00	707.088	707.088	705.000
35	Gölbaşı	Hacılar	127803	34	Tarla	1/1	403,74	403,74	1.750,00	706.545	706.545	705.000
36	Gölbaşı	Hacılar	127803	35	Tarla	1/1	402,33	402,33	1.750,00	704.078	704.078	705.000
37	Gölbaşı	Hacılar	127803	46	Tarla	1/1	354,48	354,48	1.750,00	620.340	620.340	620.000
38	Keçiören	Bağlarbaşı	30435	2	Arsa	1/1	984,00	984,00	7.000,00	6.888.000	6.888.000	6.890.000
39	Keçiören	Karargahtepe	5559	2	Hali Arazi	65/232	918,00	257,20	7.000,00	6.426.000	1.800.388	1.800.000
40	Keçiören	Kavacık Subayevleri	6768	8	Tarla	150/413	413,00	150,00	7.000,00	2.891.000	1.050.000	1.050.000
41	Keçiören	Pınarbaşı	4086	6	Arsa	1/1	110,00	110,00	8.260,00	908.600	908.600	910.000
42	Mamak	Gülveren	9020	1	İçinde Evi Olan Sebze Bahçesi	5/18	1.440,00	400,00	7.400,00	10.656.000	2.960.000	2.960.000
43	Yenimahalle	Yakacık-İmar	44326	3	Arsa	1250/2639	5.278,00	2.500,00	2.900,00	15.306.200	7.250.000	7.250.000
44	Yenimahalle	Yeşil Evler	60615	1	Arsa	3/10	100,00	30,00	7.975,00	797.500	239.250	240.000
Toplam							**138.478,43**	**24.863,55**		**931.200.404**	**108.158.046**	**108.170.000**

Pazar Yaklaşımı ile taşınmazların Malik Hissesine Düşen Toplam Değeri KDV hariç **108.170.000 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:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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.

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

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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî 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 Çıkışlarının 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 değerleme çalışması yapılmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında, proje değerleme 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 üretip üretmeyeceği dikkate alır.

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 "**Mevcut İmar Durumlarına Uygun**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.3.12 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu değerleme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısımların değerlemesi yapılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle 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	108.170.000
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 gayrimenkullerin Malik Hissesine Düşen Toplam Pazar Değeri için **108.170.000 -TL (Yüz Sekiz Milyon Yüz Yetmiş 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 taşınmazlar üzerlerinde proje geliştirilebilecek nitelikte değildir.

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

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, Başkent GYO hisseleri üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlardan; 2811 ada 30 parsel, 1557 ada 3 parsel ve 127803 ada 21 parsel nolu taşınmazlar üzerinde yer alan "Haciz şerhleri", taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili maddeleri gereği portföyde bulunmasına engel teşkil etmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan; 127802 ada 3 parsel ve 127803 ada 2 parsel nolu taşınmazlar üzerinde bulunan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyebilecek şerhlerden olup taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili maddeleri gereği portföyde bulunmasına engel teşkil etmektedir.

Üzerinde şerh bulunan diğer parsellerin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunması için konu şerhlerin kaldırılması gerekmektedir.

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 gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayrimenkulün devrini sınırlayabilecek başkaca unsurları aşağıda sunulmaktadır.

- 127802 ada 3 parsel, 127803 ada-2 parsel nolu taşınmazlar üzerinde (Ankara Gölbaşı Asliye Hukuk Mahkemesi nin 05/12/2003 tarih 2003/1427-1570 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh.) şerhi bulunmaktadır. Konu şerh taşınmazın devrine engel oluşturmaktadır.
- 130023 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde; (Ankara Valiliği Kadastro Müdürlüğünün 7.9.2023 Tarih 9942522 Sayılı Yazısı İle Özel Güvenlik Bölgesi İçerisindedir. ve Özel Güvenlik Bölgesi İçinde Kalmaktadır.) beyanları bulunmaktadır. Konu beyanlar gayrimenkulün devrine engel olabilir, ancak bu beyanlar gayrimenkulün GYO portföyüne devrine engel değildir.
- 16580 ada 1 parsel nolu taşınmaz üzerinde; (ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR.) beyanı bulunmaktadır. Konu beyan gayrimenkulün devrine engel olabilir, ancak bu beyan gayrimenkulün GYO portföyüne devrine engel değildir.
- 2811 ada 30 parsel nolu taşınmazlar üzerinde; Ankara Belediyesinin 23/05/1994 TA. 27/19428 SAYILI yazıları ile genel müdürlüğün oluru alınmadan herhangi bir kurum adına tescil işlemi yapılamaz beyanı bulunmaktadır. Konu beyan sebebiyle görüş alınmadan taşınmazın devri yapılamamaktadır. Alınacak olumlu görüş ile devri mümkündür.
- 16580 ada 1 parsel nolu taşınmaz üzerinde; (Diğer (Konusu: TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI,ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN BİLA TARİH 21596259 SAYILI YAZISI İLE 5659 SAYILI ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİ KANUNU 10.MADDESİNE GÖRE ATATÜRK ORMAN ÇİFTLİĞİNİN BU KANUNUN YAYIMI TARİHİNDEKİ SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN GAYRİMENKULLERİN GERÇEK VEYA TÜZELKİŞİLERE DEVİR VE TEMLİKİ VE KAMULAŞTIRILMASI ÖZEL BİR KANUNLA İZİN ALINMASINA BAĞLIDIR.) Tarih: - Sayı:) beyanı bulunmaktadır.

Taşınmazın alım, satım, devir, kamulaştırma vb. işlemleri için özel izin gerekmekte olup, izin olmadığı takdirde konu beyan taşınmazın devrine engel oluşturmaktadır. Alınacak izin ile devri mümkündür.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan sadece Hacılar Mahallesi 127803 ada 19 parsel, 21 parsel ve 46 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olduğu gözlemlenmiştir.

Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parsel ve Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihli olup üzerinde yapı bulunmaktadır. Bu ilçelerde belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır. Bu sebeple yapılar değerleme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

Diğer parseller üzerinde ise cins tashihi yapılmamış reglaj istasyonu nitelikli trafo benzeri teknik altyapı binaları bulunmaktadır. Bu ilçelerde belediye imar arşivlerinde yapılan sorgulamalarda parseller üzerindeki yapılar için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari projeye ulaşılamamıştır. Bu sebeple yapılar değerleme çalışmasında dikkate alınmamıştır. İlgili yapılara mevzuat kapsamında ruhsat alınarak, yapı kullanma izin belgelerinin alınması akabinde cins tashihlerinin yapılması gerektiği düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan sadece Hacılar Mahallesi 127803 ada 19 parsel, 21 parsel ve 46 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olduğu gözlemlenmiştir.

Diğer parseller üzerinde bulunan yapılara ilişkin ruhsat vb. belgeye rastlanmamış olup, ilgili yapılara mevzuat kapsamında ruhsat alınarak, yapı kullanma izin belgelerinin alınması akabinde cins tashihlerinin yapılması gerektiği düşünülmektedir.

8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili 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 Gerekmektedir.)

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 hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Konu parsellerden 42 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup, sadece 2 tanesi cins tashihlidir.

Hacılar Mahallesi 127803 ada 19, 21 ve 46 parseller ile Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parselde yer alan taşınmazın fiili niteliğinin tapudaki niteliği ile uyumlu olduğu düşünülmektedir.

Etimesgut Bahçekapı Mahallesi 16580 Ada 1 Parselde ise ana gayrimenkul niteliği "Kargir bina Kargir Kons. Bina" dır. Parsel üzerinde çok sayıda yapı bulunmakta olup Başkent Doğalgaz Yatırım GYO A.Ş. hissesine denk gelen kısımda doğalgaz basınç düşürme ve ölçüm istasyonu bulunduğu belirtilmiştir. Ancak hissenin yasal olarak konumu tespit edilememektedir. Bu parselde cins tashihinin bulunması nedeni ile fiili kullanım ve tapu niteliğinin birbiri ile uyumlu olduğu düşünülmektedir.

Mamak Gülveren Mahallesi 9020 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar cins tashihli olup üzerinde yapı bulunmaktadır. Ana gayrimenkul niteliği "içinde evi olan sebze bahçesi" olup mevcut durumda parsel üzerinde müstakil bir yapı ve reglaj ünitesi bulunmaktadır. Fiili kullanımı ve tapu niteliğinin uygun olmadığı düşünülmektedir.

Değerleme konusu parsellerden diğer 39 tanesi "Arsa", "Tarla" ve "Hali Arazi" nitelikli olup, üzerlerinde trafo, reglaj ünitesi ve benzeri yapılar bulunmaktadır. Fiili kullanımı ve tapu niteliğinin uygun olmadığı düşünülmektedir

44 parsel incelendiğinde tapu kaydında "takyidat bulunmayan" ve "tapu niteliği ile fiili kullanım niteliği uyumlu" olan 127803 ada 19 parsel numaralı taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili maddeleri gereği portföyde bulunmasının uygun olacağı görüşüne varılmıştır.

Diğer parsellerin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunması için takyidatlarının kaldırılması ve tapu niteliği ile fiili kullanım niteliğinin uyumlu hale getirilmesi gerekmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'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 m² ve Üzeri Konutlarda		
a) Net Alanın 150 m²'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
b) Net Alanın 150 m²'ye Kadar Olan Kısmı İçin*		10%
2) Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda*		10%
B) 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
1) Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
2) Net Alanı 150 m² 'ye Kadar Konutlarda* / **		1%
a) 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000 - 2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%
b) 01.01.2013 - 31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	499 TL'ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	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 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

Taşınmazlar için sadece arsa-tarla değeri dikkate alındığından 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 gayrimenkullerden sadece 127803 ada 19 parsel numaralı taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa/Arazi" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide 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 değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

42 Adet	**Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli)**		
"Tarla", "Arsa", "Hali Arazi" ve Cins Tahsihli Gayrimenkul Arsası	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri (Başkent Hissesi)	**108.170.000**	**118.987.000**	**TL**

**** %10 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.***

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerleme 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 değerleme 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 değerleme rakamlarının ya da değerleme 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**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

11. EKLER

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