



# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” için hazırlanmıştır.

**Şeker GYO**

Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel (Arsa)



**2024-ŞGYO-0006**

**19.07.2024**

**İş bu rapor kapak+68 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.**

|                                                                           |                                                                       |                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Erman ERGÜN</b><br>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 407550) | <b>Yasin ÇABUK</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 405180) | <b>Soner GÖKDAĞLI</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 410944) |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 1 / 68

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>RAPOR ÖZETİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>3</b>  |
| <b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>5</b>  |
| 1.1. RAPORUN TARİHİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5         |
| 1.2. RAPORUN NUMARASI                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5         |
| 1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5         |
| 1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI                                                                                                                                                                                                                                                          | 5         |
| 1.5. DEĞERLEME TARİHİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5         |
| 1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5         |
| 1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA                                                                                                                                                                                               | 5         |
| 1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                                                                                        | 5         |
| <b>2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>6</b>  |
| 2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6         |
| 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6         |
| 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI                                                                                                                                                                                                                                               | 6         |
| <b>BEYANLAR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>7</b>  |
| <b>3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>9</b>  |
| 3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER                                                                                                                                                                                                     | 9         |
| 3.1.1. YERİ VE KONUMU                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9         |
| 3.1.2. PARSEL BİLGİLERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10        |
| 3.1.3. TAPU KAYITLARI                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 13        |
| 3.1.4. TAKBİS KAYITLARI (28.06.2024 15:25)                                                                                                                                                                                                                                                                               | 14        |
| 3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 15        |
| 3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ                                                                                                                                                                                     | 21        |
| 3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ                                                                      | 21        |
| 3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                  | 22        |
| 3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR                                                                                                                                                                                                       | 22        |
| 3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                                               | 22        |
| 3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ | 23        |
| 3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DNETİMLER HAKKINDA BİLGİ                               | 23        |
| 3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA                                             | 23        |
| 3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ                                                                                                                                                                                                                                                  | 23        |
| <b>4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>24</b> |
| 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER                                                                                                                                                                                                                                                      | 24        |
| 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ                                                                                                                                                                        | 34        |
| 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER                                                                                                                                                                                                                                                | 41        |
| 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ                                                                                                                                                                                                                                                         | 41        |

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                                                      |                                                                                                    |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 2 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                                                              | 43 |
| 4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....                             | 43 |
| 4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ..... | 43 |
| 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                      | 43 |
| 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....                                                                                                                                                                        | 55 |
| 7. SONUÇ.....                                                                                                                                                                                                                 | 56 |
| 7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....                                                                                                                                                                           | 56 |
| 7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....                                                                                                                                                                                                | 57 |
| EKLER .....                                                                                                                                                                                                                   | 58 |
| 1. TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI .....                                                                                                                                                                                                | 58 |
| 2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ.....                                                                                                                                                                    | 67 |

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için “Alt+Sol Ok” tuş bileşeni kullanılmalıdır.

|                                                                                  |                                                                                                    |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 3 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

## RAPOR ÖZETİ

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden</b><br>ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Değerleme Süresi</b><br>5 İş günü.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Sözleşme Tarihi ve Rapor No</b><br>01.07.2024 / 2024-ŞGYO-0006                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b><br>Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri Takdiri)                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Raporun Konusu</b><br>ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;<br>Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karşıya Mahallesi, 1053 ada, 5 parsel, 18.481,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkulün pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır. |
| <b>Gayrimenkullerin Adres</b><br>Karşıyaka Mahallesi, Gölbaşı – Haymana yolu doğusu (Haymana Gölü tarafı), Sayıştay Gölbaşı Sosyal Tesisleri Caddesi, 619-617 ve 621 Sokak arası, 1053 ada 5 Parsel Gölbaşı / ANKARA                                                                                                                                                  |

## Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sahibi</b><br>Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı</b><br>Değerleme tarihi itibarıyla parselde buğday ekilidir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Gayrimenkulün Tapu Kayıtları</b><br>Tapu örneği ve TAKBİS belgesi <a href="#">3.1.3.</a> 'te yer almaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>İmar Durumu</b><br>Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parsel; "Mülga Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı'nın 04.04.2000 tarihli kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticari Rekreasyon Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının Emsal (KAKS) = 0.15 Yençok= 7.50 m. ve Min. Parsel: 20.000 m <sup>2</sup> 'dir.<br>Plan notlarındaki 20.000 m <sup>2</sup> ifraz şartı geçerlidir. 20.000 m <sup>2</sup> parsel alanı dışında yapılacak hiçbir yapılamaya ruhsat verilmeyeceği belirtilmiştir.<br>Yapılanma için komşu parsellerle birlikte, (muhtemelen ada bazında) hareket edilerek üzerinde proje geliştirilmesi mümkün görülmektedir. |



|                                                                                                                      |                                                                                                    |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 4 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

**Nihai Değer Takdiri**

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Arsa" nitelikli 1 adet gayrimenkule ilişkin 27.700.000 TL KDV hariç pazar değeri takdir edilmiştir.

| Ada Parsel | Nitelik | Yüzölçüm (m <sup>2</sup> ) | Değer (TL)    | Değer (USD) | Değer (EURO) |
|------------|---------|----------------------------|---------------|-------------|--------------|
| 1053/5     | Arsa    | 18.481,00                  | 27.700.000,00 | 849.688,04  | 789.952,49   |

Döviz bazlı değerler bilgi amaçlı olup KDV dahil edilmemiştir.

03.07.2024 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası  
Kurları

Indicative Exchange Rates Announced at 15:30 on 07/03/2024 by the Central Bank of Türkiye

Bülten No: 2024/123

| Döviz Kodu<br>Currency Code                                                                 | Birim<br>Unit | Döviz Cinsi<br>Currency | Döviz Alış<br>Forex Buying | Döviz Satış<br>Forex Selling | Efektif Alış<br>Banknote Buying | Efektif Satış<br>Banknote Selling |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
|  USD/TRY   | 1             | ABD DOLARI              | 32.4929                    | 32.5514                      | 32.4701                         | 32.6002                           |
|  AUD/TRY | 1             | AVUSTRALYA DOLARI       | 21.6372                    | 21.7783                      | 21.5376                         | 21.9089                           |
|  DKK/TRY | 1             | DANİMARKA KRONU         | 4.6786                     | 4.7016                       | 4.6753                          | 4.7124                            |
|  EUR/TRY | 1             | EURO                    | 34.9499                    | 35.0129                      | 34.9254                         | 35.0654                           |

Nihai olarak pazar değeri;

**27.700.000,00 TL** (YirmiyediMilyonYediyüzBinTürkLirası) **+KDV**

**Takdir edilmiştir.**

|                                                                           |                                                                       |                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Erman ERGÜN</b><br>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 407550) | <b>Yasin ÇABUK</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 405180) | <b>Soner GÖKDAĞLI</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 410944) |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                      |                                                                                                    |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <br>girişim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 5 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Raporun Tarihi

19.07.2024 (Değer tarihi 03.07.2024)

### 1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0006

### 1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Erman ERGÜN (Lisans Tarih-No: 03.01.2018 / 407550)

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

### 1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

### 1.5. Değerleme Tarihi

01.07.2024 tarihinde yerinde inceleme yapılmış, 03.07.2024 tarihi itibarıyla değer takdir edilmiş, 19.07.2024 tarihinde rapor tamamlanmıştır

### 1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.07.2024

### 1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkul için daha önce değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

|                                                                                  |                                                                                                    |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 6 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

## 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ticaret Unvanı                                                                    | : GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                          |
| Adres                                                                             | : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok<br>No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL                                                                                                      |
| Şirket Merkezi                                                                    | : İSTANBUL                                                                                                                                                                                                    |
| Kuruluş Tarihi                                                                    | : 09.04.2007                                                                                                                                                                                                  |
| Ticaret Sicil No                                                                  | : 622070                                                                                                                                                                                                      |
| Vergi Dairesi / Vergi No                                                          | : BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711                                                                                                                                                                            |
| Mersis No                                                                         | : 0396059371100015                                                                                                                                                                                            |
| Web/E-posta                                                                       | : Web: <a href="http://www.ggd.com">www.ggd.com</a> / E-Mail: <a href="mailto:info@ggd.com.tr">info@ggd.com.tr</a><br>Kep: <a href="mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr">girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr</a> |
| Sermaye                                                                           | : 1.000.000.-TL                                                                                                                                                                                               |
| SPK Listesine Alınma Tarihi                                                       | : 19.06.2008                                                                                                                                                                                                  |
| BDDK Listesine Alınma Tarihi                                                      | : 15.06.2011                                                                                                                                                                                                  |
| SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: | 06.10.2022                                                                                                                                                                                                    |

### 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

|                                |                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ticaret Unvanı                 | : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                        |
| Adres                          | : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51<br>Kat:11 Kâğıthane / İstanbul                                             |
| Şirket Amacı                   | : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.  |
| Sermayesi                      | : Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL<br>Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL                                                                  |
| Halka Açıklık Oranı            | : %25,00                                                                                                                                          |
| Veri Dairesi / Vergi Kimlik No | : Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815                                                                                                         |
| Ticaret Sicil No               | : İstanbul Ticaret Odası / 80786-5                                                                                                                |
| Mersis No.                     | : -                                                                                                                                               |
| KEP Adresi                     | : <a href="mailto:sekergyo@hs01.kep.tr">sekergyo@hs01.kep.tr</a>                                                                                  |
| Tel                            | : 0 212 398 38 00                                                                                                                                 |
| WEB / E-Posta                  | : <a href="http://www.sekergyo.com.tr">www.sekergyo.com.tr</a> / <a href="mailto:projelistirme@sekergyo.com.tr">projelistirme@sekergyo.com.tr</a> |

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karşıya Mahallesi, 1053 ada, 5 parsel, 18.481,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkulün pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

|                                                                                  |                                                                                                    |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 7 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

## BEYANLAR

### Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi 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 uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

|                                                                                                                      |                                                                                                    |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 8 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Satan ve satın alan makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.





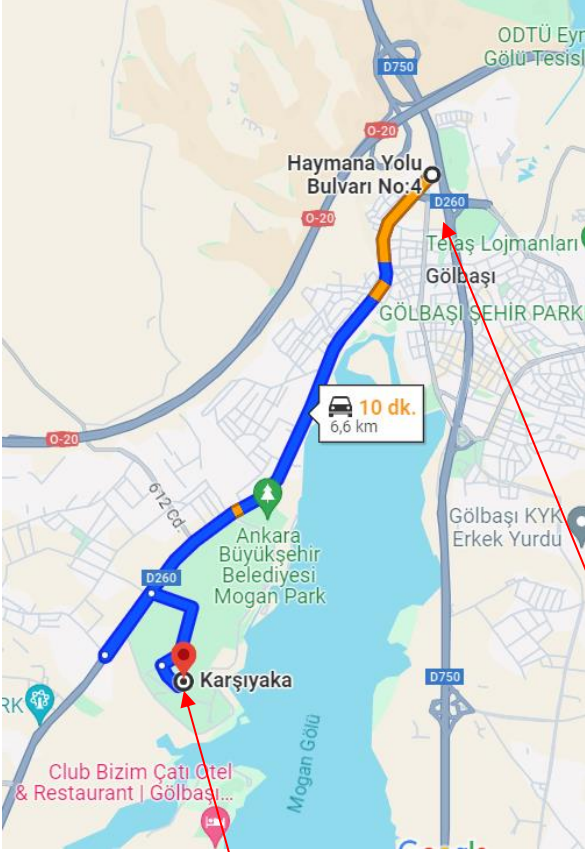
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 9 / 68

### 3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

##### 3.1.1. Yeri ve Konumu

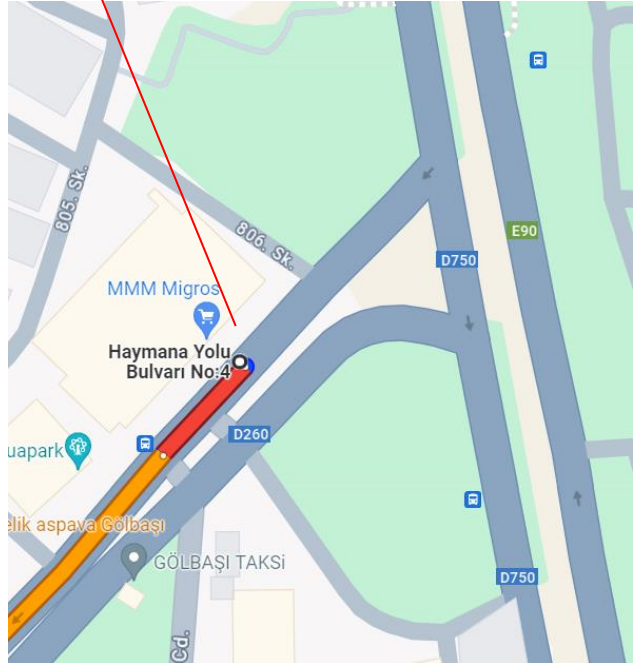
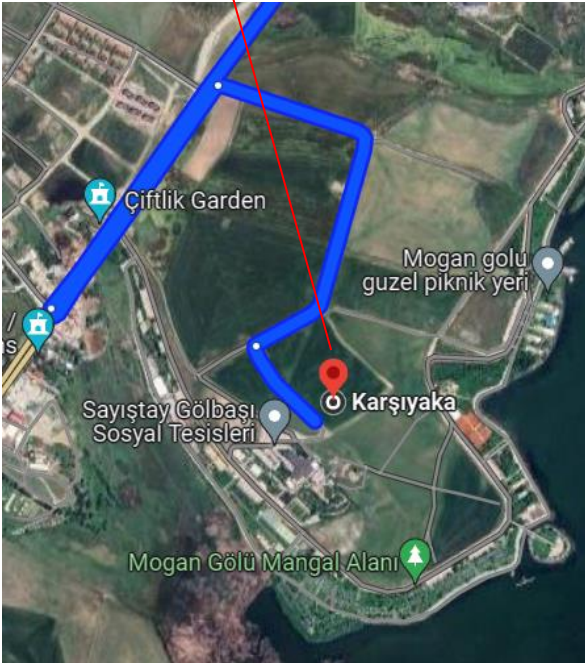


Ankara güney çevreyolu güneyi, Gölbaşı – Haymana yolunda (D260), Gölbaşı Mezarlığı karşısı 3M Migros önünden güneye hareketle, yaklaşık 6,6 km. mesafede yer almakta olup, otomobille yaklaşık 10 dakikada ulaşılmaktadır. 3M Migros önünden güneye hareketle Mogan Gölüne paralel gidilerek, Ankara Büyükşehir Belediyesi Mogan Parkı geçilir, başlangıca göre yaklaşık 4,8 km. sonra 538. Sokak karşısından “U” dönüşü yapılır, yaklaşık 700 m. sonra sağa Sayıştay Gölbaşı Sosyal Tesisler Caddesi yönüne dönülür, yaklaşık 100 m. sonra sağa (güneye) dönen yolda devam edilir, yolun ikiye ayrıldığı ve köşesine ulaşılan 1053 Ada 5 Parselin solundaki 621. Cadde veya devam edilerek sağındaki 619. Sokak sonunda değerlendirme konusu parsel ulaşılır.

Rekreasyon, Ticari Rekreasyon, park nitelikli, imar yolları açılmamış yakın çevrede yapılanma azdır.

Gayrimenkulün yakın çevresinde Sayıştay Gölbaşı Eğitim ve Sosyal Tesisleri ile Mogan Gölü Mangal Alanı, Mogan Tenis Kulübü, Sevgi Çiçeği Millet Bahçesi bulunmaktadır. Sahil boyunca sosyal nitelikli kullanımlar bulunmaktadır.

Bölgeye ulaşım, özel araçla ve Haymana Yolu’ndan geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.





**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 10 / 68

**3.1.2. Parsel Bilgileri**

**1053 Ada 5 Parsel (Enlem: 39°46'9.74"K Boylam: 32°46'48.46"D Google Earth)**



|             |              |
|-------------|--------------|
| İl          | Ankara       |
| İlçe        | Gölbaşı      |
| Mahalle/Köy | Karşıyaka    |
| Mahalle No  | 55857        |
| Ada         | 1053         |
| Parsel      | 5            |
| Tapu Alanı  | 18.481,00    |
| Nitelik     | Arsa         |
| Mevkii      | -            |
| Zemin Tip   | Ana Taşınmaz |
| Pafta       | -            |

**Kuzeye Bakış**



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

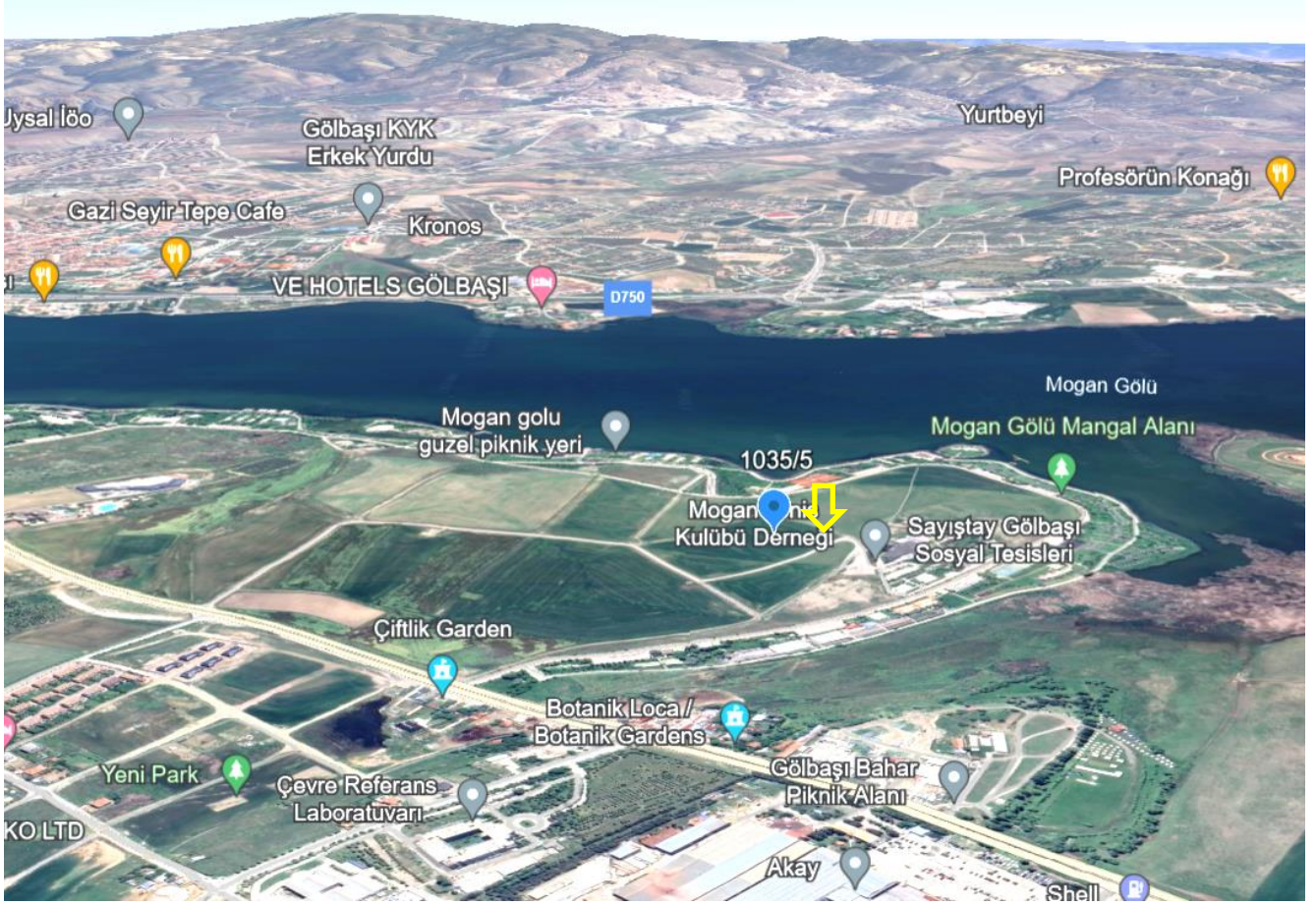




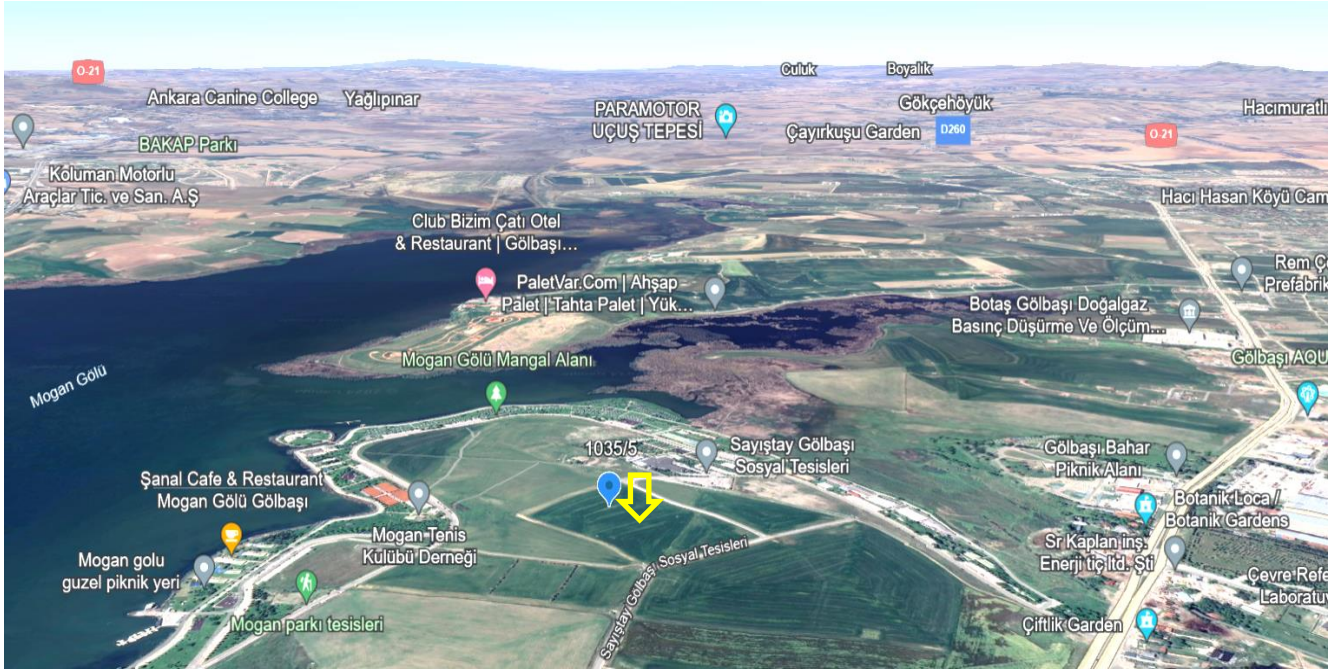
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 11 / 68

**Doğuya Bakış**



**Güneye Bakış**



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 12 / 68

**Batıya Bakış**



**Mogan Gölü Yönüne Bakış**



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 13 / 68

### 3.1.3. Tapu Kayıtları

|                                                                                                                             |                                                                                     |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                            |                                                                                     |                                   |
| <b>TÜRKİYE CUMHURİYETİ</b><br><b>TAPU SENEDİ</b>                                                                            |                                                                                     |                                   |
| <b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>                                                                                                   | İl:                                                                                 | ANKARA                            |
|                                                                                                                             | İlçe:                                                                               | GÖLBAŞI                           |
|                                                                                                                             | Mahalle/Köy:                                                                        | KARŞIYAKA                         |
|                                                                                                                             | Mevki:                                                                              |                                   |
|                                                                                                                             | Ada:                                                                                | 1053                              |
|                                                                                                                             | Parsel:                                                                             | 5                                 |
|                                                                                                                             | Yüz Ölçümü:                                                                         | 18.481,00 m2                      |
| Niteliği:                                                                                                                   | ARSA                                                                                |                                   |
|                                          |                                                                                     |                                   |
| <b>MALİK BİLGİLERİ</b>                                                                                                      | Adı Soyadı/Baba Adı:                                                                | Hissesi:                          |
|                                                                                                                             | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                  | Tam                               |
|                                                                                                                             |                                                                                     | Hisseye düşen m²:                 |
|                                                                                                                             |                                                                                     | 18.481,00                         |
| <b>TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER</b>                                                                                             | Taşınmaz No:                                                                        | Edinme Nedeni:                    |
|                                                                                                                             | 99590                                                                               | Satış                             |
|                                                                                                                             | Konum Bilgisi:                                                                      | Tescil Tarihi/Yevmiye No:         |
|                                                                                                                             |  | 30/06/2020 - 13559                |
|                                                                                                                             |                                                                                     | İşlem Bedeli:                     |
|                                                                                                                             |                                                                                     | 5.000.000,00                      |
|                                                                                                                             |                                                                                     | Siciline Uygundur                 |
|                                                                                                                             |                                                                                     | Veriliş Tarihi : 30/06/2020       |
|                                                                                                                             |                                                                                     | Nazım AYDIN                       |
|                                                                                                                             |                                                                                     | Fatih TM Yetkili Müdür Yardımcısı |
| <p>Gölbaşı(ANKARA) TM'den 29/06/2020 tarih ve 2020/21554 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.</p>            |                                                                                     |                                   |
| <p>Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.</p> |                                                                                     |                                   |

Değerleme konusu parsel, 30.06.2020 tarih, 13559 yevmiye, satış edinme sebebi ve tam hisse ile "ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" adına kayıtlıdır.

|                                                                                                                      |                                                                                                    |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 14 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

**3.1.4. TAKBİS Kayıtları (28.06.2024 15:25)**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-6-2024-15:25

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                 |                                |          |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz     | Ada/Parsel:                    | 1053/5   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 99590           | AT Yüzölçüm(m2):               | 18481.00 |
| İl/İlçe:            | ANKARA/GÖLBAŞI  | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |          |
| Kurum Adı:          | Gölbaşı(ANKARA) | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |          |
| Mahalle/Köy Adı:    | KARŞIYAKA Mah.  | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |          |
| Mevkii:             | -               | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |          |
| Cilt/Sayfa No:      | 12/1180         | Arsa Pay/Payda:                |          |
| Kayıt Durum:        | Aktif           | Ana Taşınmaz Nitelik:          | ARSA     |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 527281881         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 18481.00  | 18481.00         | Satış<br>30-06-2020<br>13559 | -                           |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **gxJDC-xhjs** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

**Malik / Hisse** : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)**Edinme Sebebi** : Satış**Tarih-Yevmiye** : 30.06.2020 / 13559

**TAKBİS tarihi itibarıyla taşınmaz üzerinde, devri ve değeri etkileyecek herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.**





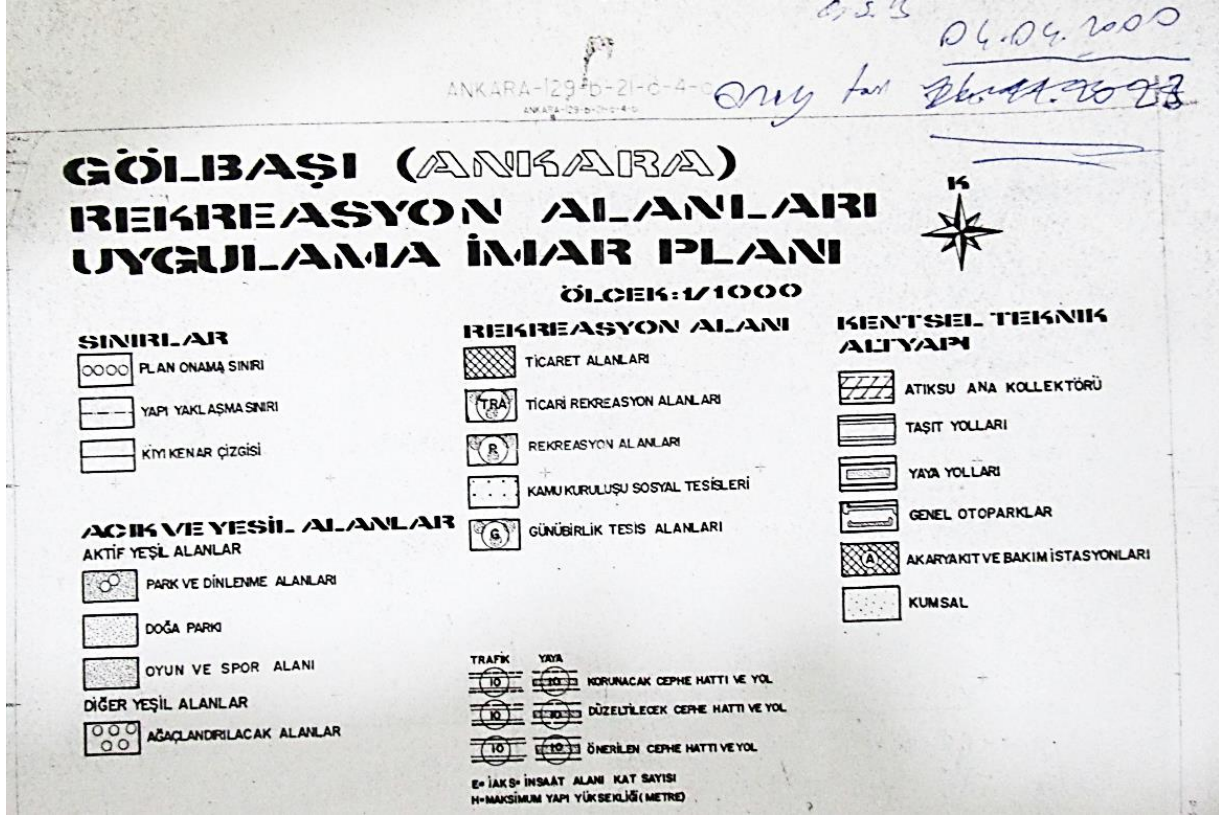
# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

19.07.2024  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 15 / 68

## 3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı / Onay Tarihi:04.04.2000



## Plan Hükümleri

### 1. GENEL HÜKÜMLER:

- 1/1000 Ölçekli Gölbaşı Rekreatyon Alanı İmar Planı hükümlerinde yer almayan hususlarda sırasıyla; 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri, 1/5000 ölçekli Rekreatyon Alanları Nazım İmar Planı, Plan Hükümleri ve Ankara İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Tabii zemini yol kotu üzerinde ve ya altında kalan parsellerde, binalara verilecek azami kot (+0.00 giriş kotu) bina köşe kotlarının ortalamasıdır. Zemin kat taban seviyeleri (+0.00) kotunun altına düşmez. (+0.50) kotunun üzerine çıkamaz. Ancak; her koşulda azami bina yüksekliği aşılamaz. Yol ya da arazinin eğimi nedeniyle, verilen kot ile bina cephesinde kot farkı 1.50 m'yi geçtiği takdirde yapının buna göre kademelendirilmesi mecburidir.
- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir, bu durumda yapılar arası mesafe en az 10m'dir. Komşu parsellerden yapı çekme mesafesi en az 5 m'dir.
- Yerleşime açık alanlarda 3194 sayılı kanunun 18. Maddesi uygulaması yapılmadan yapı izni (inşaat ruhsatı) verilemez. Uygulamalar etaplar halinde yapılabilir. Etaplama bölgelerini belirlemeye Özel Çevre Koruma Kurumu yetkilidir.
- Plan alanı içinden geçen pıssu ana kolektörünün güzergahı üzerinde her yönde 5m'den daha yakınına yapı yapılamaz. Parsel içine rastlayan bölümlerde vaziyet planlarında gerekli tedbir alınacak olup; gerektiğinde koruma bandında enfak hakkı tesis edilebilecektir.  
Ada içi altyapı projeleri parsel sahipleri tarafından ASKİ Genel Müdürlüğü standartlarına uygun olarak ve ASKİ Genel Müdürlüğü'nce onaylanmak suretiyle Özel Çevre Koruma Kurumu'nun da görüşü alınarak yapılacaktır.
- Bu plan kapsamında yapılacak tüm yapıların mimari uygulama projeleri Özel Çevre Koruma Kurumu'ndan, uygunluk görüşü almak zorundadır. Özel Çevre Koruma Kurumu'nun uygunluk görüşü alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- Planda önerilen yapı alanları, o adada önerilen kullanıma ait minimum ifraz koşullarından küçük ise, minimum ifraz koşulu olarak mevcut ada büyüklüğü geçerli olacaktır.
- Plan onayından önce inşaat ruhsatı alınmış ve ruhsatına göre inşaatı yapılmış olan tesislerde mevcut durum imar durumudur. Yıkılıp yeniden yapılması halinde imar planı koşulları geçerli olacaktır.
- Bu alanlarda Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 10 Bu alanlarda, özükülerinin yaşamanı kolaylaştırmak amacıyla TSE tarafından özüküler için belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.
- 11 Bölün tesis ve yapılar için inşaat ruhsatı alınmadan önce parsel içindeki açık alanların peyzaj düzenlemesi ve bitkilendirilmesi işleminin tamamlanması zorunludur.

Açık alan (Çevre) düzenlemesinde parsel topraklarının en az %40'ı yapay maizeme kullanılmadan doğal toprak örtüsü olarak bırakılacak ve bu alanda bitkisel düzenleme yapılacaktır. Bitkilendirme yöreye özgü ağaç türleri ile görsel olarak yapıyı saklıyıcı amaçlı düzenleme esastır. Parsellere ait peyzaj projeleri için Özel Çevre Koruma Kurumu'nun uygunluk görüşü alınacaktır.

### 2. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- Günübirlik Tesis Alanları (G)**  
Bu alanlarda, sadece lokanta, restoran, bar, kafe, pastane, çay bahçesi gibi tesisler yer alabilir.  
Minimum parsel büyüklüğü: 4000 m<sup>2</sup>  
İnşaat alanı katsayısı (E) (İAKS): 0.10  
Max. H: 4.50 m'dir.
- Rekreasyon Alanları (R)**  
Bu alanlarda günübirlik tesis alanlarında belirtilen kullanımlara ilave olarak açık spor alanları, golf ve minigolf sahaları, açık manejler, aquaparklar, piknik alanları, açık paten pistleri, açık fuar ve panayır alanları yer alabilir.  
Minimum parsel (ifraz) büyüklüğü: 7000m<sup>2</sup>  
max. H: 4.50m. İAKS (E) = 0.10'dur.
- Ticari Rekreatyon Alanları (TRA)**  
Bu alanlarda günübirlik tesisler ve rekreasyon alanlarındaki kullanımlara ilave olarak, kapalı sergi ve fuar yapıları, açık hava sineması, konferans salonları, panayır alanları, go-kart pistleri, bowling salonu ve oyun alanları gibi tesisler yer alabilir.  
Minimum parsel (ifraz) büyüklüğü 20 000m<sup>2</sup>  
Max. H = 7.50 m. İAKS (E) = 0.15 dir.
- Ticaret Alanları**  
Bu alanlarda günübirlik tesisler ile satışa yönelik ticaret üniteleri yer alabilir.  
Minimum parsel (ifraz) büyüklüğü: 2000 m<sup>2</sup>  
Max. H: 4.50m. İAKS (E) = 0.20 dir.
- Kamu Kuruluşu Sosyal Tesis Alanları**  
Bu alanlarda  
İAKS (E) = 0.30 Max H=6.50 m.'dir.
- Akaryakıt İstasyonu (A)**  
Bu planda göstergeler dışında yeni akaryakıt istasyonu yeni oluşturulamaz, mevcutlara ilave yapılamaz. Mevcut akaryakıt istasyonları yapım ve işletilmesi konusunda ilgili yönetmeliklere uyulması zorunludur.  
Bu alanda İAKS (E) = 0.10 Max.H= 3.50 m. dir. (kanopi hariç)
- Doğa Parkı**  
Doğa parkı olarak tanımlanan alanlardaki uygulamalarda dolgu, saz kesimi, drenaj, yol ve altyapı tesisleri gibi doğal hayatı etkileyecek hiçbir uygulama yapılamaz. Gözleme kulüpleri, yürüyüş parkurları, ağız ağzı ile ilgili yapılar ancak Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nın uygun görüşü ve denetimi ile yapılabilir. Bu park alanı içinde motorlu taşıtlarla dolaylanmaz. Park alanına 200 m'den yakın göl alanlarında motorlu ve motorlu taşıtlar, bisiklet ve bisikletle dolaylanmaz.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Keş: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**İmar Planı (Ticari Rekreasyon Alanı)**  
**(Gölbaşı Belediyesi)**



**Ticari Rekreasyon Alanı (TRA):** Bu alanlarda **günübirlik tesisler ve rekreasyon alanlarındaki kullanışlara ilave olarak**, “**kapalı sergi ve fuar yapıları, açık hava sineması, konferans salonları, panayır alanları, go-kart pistleri, bowling salonu ve oyun alanları**” gibi tesisler yer alabilir.

Minimum parsel (ifraz) büyüklüğü: 20.000 m<sup>2</sup>

Max H=7.50 m. TAKS (E)=0.15’dir.

**Günübirlik Tesisler (G):** Bu alanlarda, sadece “**lokanta, restoran, bar, kafe, pastane, çay bahçesi**” gibi tesisler yer alabilir.

Minimum parsel büyüklüğü: 4.000 m<sup>2</sup>

Max H=4.50 m. TAKS (E)=0.10’dir.

**Rekreasyon Alanları (R):** Bu alanlarda “**Günübirlik Tesis (G)**” alanlarında belirtilen kullanışlara **ilave olarak** “**açık spor alanları, golf ve minigolf sahaları, açık manejer, aquaparklar, piknik alanları, açık paten pistleri, açık fuar ve panayır alanları**” yer alabilir.

Minimum parsel büyüklüğü: 7.000 m<sup>2</sup>

Max H=4.50 m. TAKS (E)=0.10’dir.

**Parsel alanı 20.000 m<sup>2</sup> ve üstünde olması halinde;**

“**Lokanta, restoran, bar, kafe, pastane, çay bahçesi, açık spor alanları, golf ve minigolf sahaları, açık manejer, aquaparklar, piknik alanları, açık paten pistleri, açık fuar ve panayır alanları, kapalı sergi ve fuar yapıları, açık hava sineması, konferans salonları, panayır alanları, go-kart pistleri, bowling salonu ve oyun alanları**” fonksiyonları uygulanabilmektedir.

Plan notlarındaki 20.000 m<sup>2</sup> ifraz şartı geçerlidir. 20.000 m<sup>2</sup> parsel alanı dışında yapılacak hiçbir yapılanmaya ruhsat verilmeyeceği belirtilmiştir.

Yapılanma için komşu parsellerle birlikte, (muhtemelen ada bazında) hareket edilerek üzerinde proje geliştirilmesi mümkün görülmektedir.

|                                                                                  |                                                                                                    |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 17 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

### Resmi İmar Durumu

İşveren tarafından resmi imar durumu başvurusu yapıldığı, henüz ellerine ulaşmadığı belirtilmekle birlikte, 24.10.2023 tarihli T.C. Gölbaşı Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında belirtilen yapılanma şartlarının halen geçerli olduğu bilgisi edinilmiştir.

Plan notlarındaki 20.000 m2 ifraz şartı geçerli olduğu, 20.000 m2 parsel alanı dışında yapılacak hiçbir yapılamaya ruhsat verilmeyeceği belirtilmiştir.



T.C.  
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E.49485841-754-28987

24.10.2023

Konu : Karşıyaka Mahallesi 1053 Ada 5 Parsel  
İlişkin

ŞEKERBANK T.A.Ş.  
Ceyhan Atıf Kansu Caddesi No:48 Balgat/ANKARA

İlgi : Şekerbank'ın 23.10.2023 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazınız ile Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karşıyaka Mahallesi 1053 ada 5 parselin güncel imar durumu bilgisi istenmiştir.

Yapılan incelemede Karşıyaka Mahallesi 1053 ada 5 parselin Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığının 04.04.2000 tarihli kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticari Rekreasyon Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının Emisal:0.15, Yençok:7.50m ve Min. Parsel:20.000 m<sup>2</sup> olduğu hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Zehra ÇİMEN  
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: FA974B7C-964D-4C68-AC10-D1CCDC4B8D48 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/golbasi-cbysa>  
Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No: 3 PK:06865 Bilgi için: Buğra DURMAZ  
0312 485 5535 Şehir Planları  
KEP Adresi : [gbb@hs01.kep.tr](mailto:gbb@hs01.kep.tr)



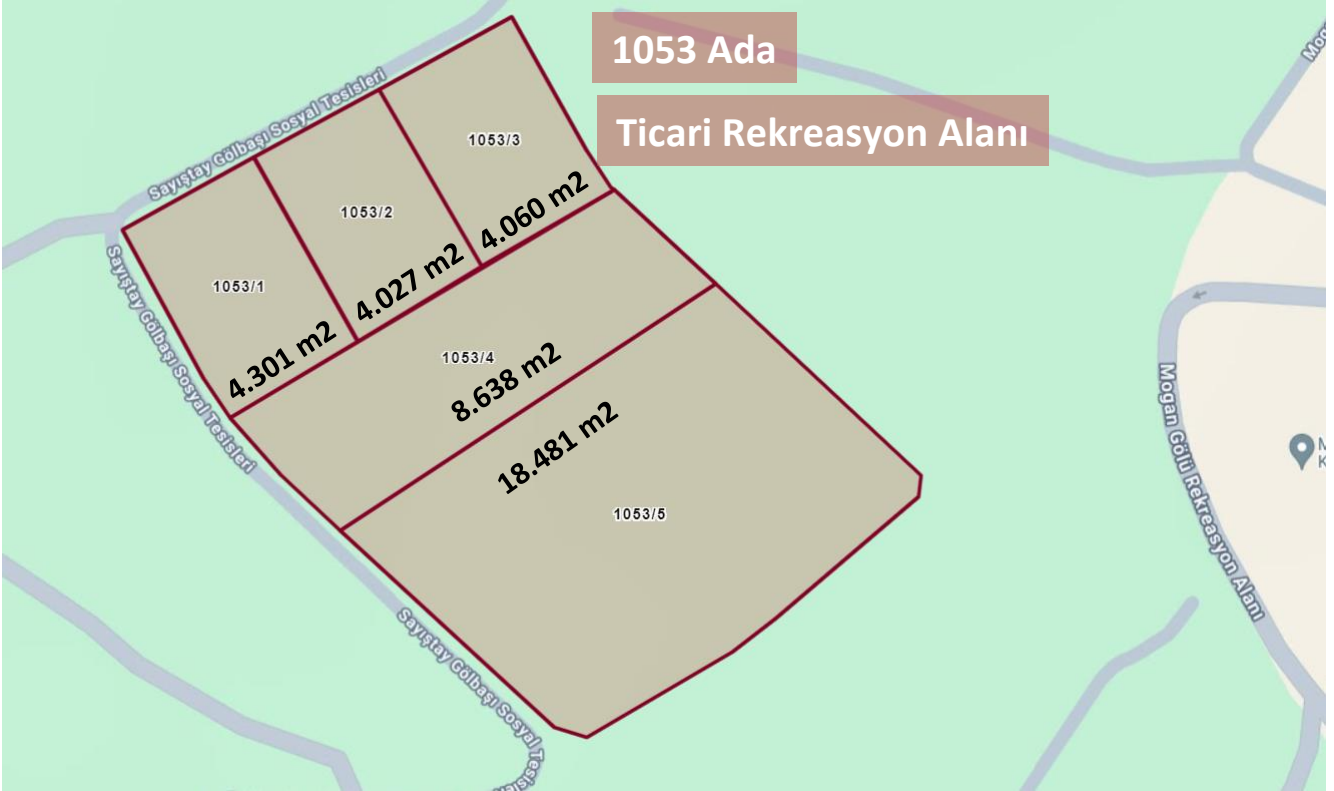
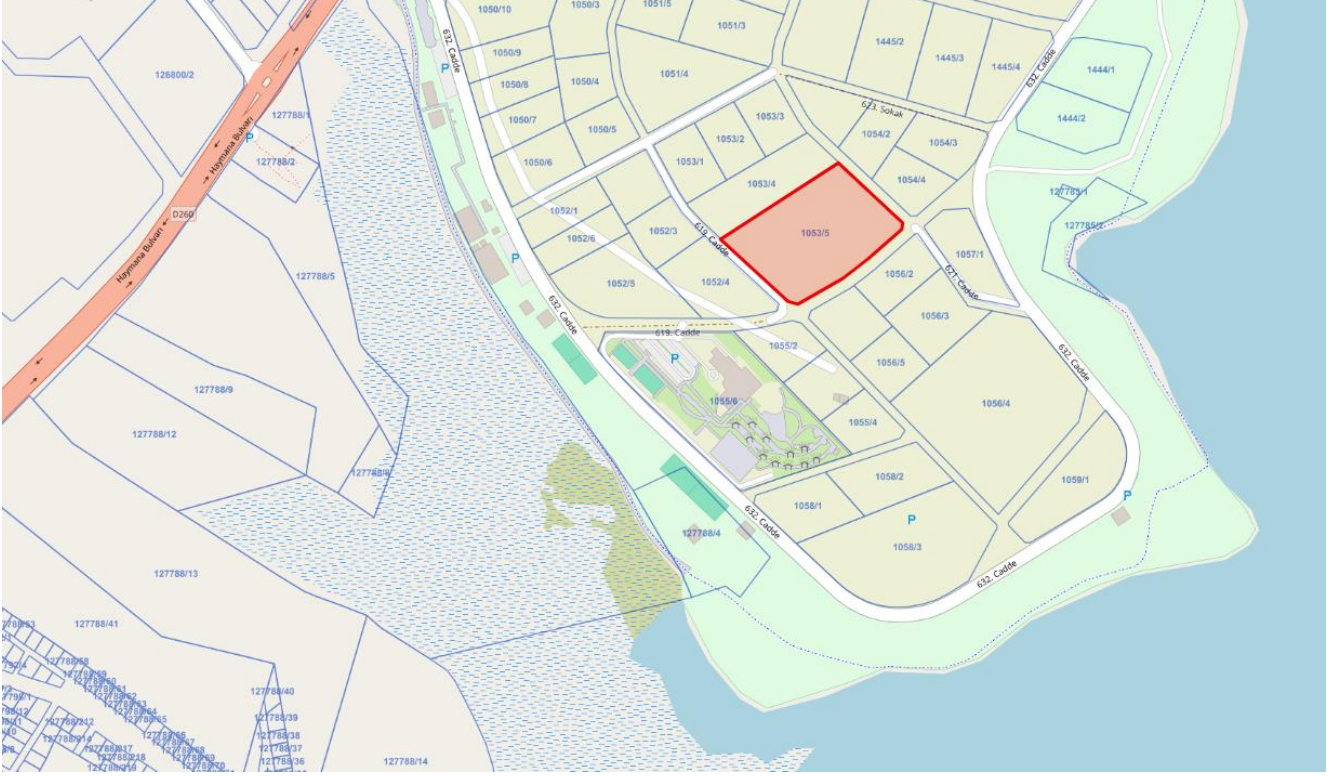




**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 18 / 68

**Yakın Çevre Parselasyon Yapısı**



1053 ada Ticari Rekreasyon Alanı lejantlı ve yapılanma için 20.000 m<sup>2</sup> şartı bulunmaktadır. Değerleme konusu 1053 ada 5 parsel 18.481 m<sup>2</sup> alanlı ve diğer parseller daha küçük olduğundan, parsellerde tek başına yapılanma imkanı bulunmamaktadır. Ada bazında tüm parsellerin toplam alanı 39.507 m<sup>2</sup>'dir. Bu durumda ada bazlı yapılanma beklenmektedir.

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [gisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:gisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 19 / 68

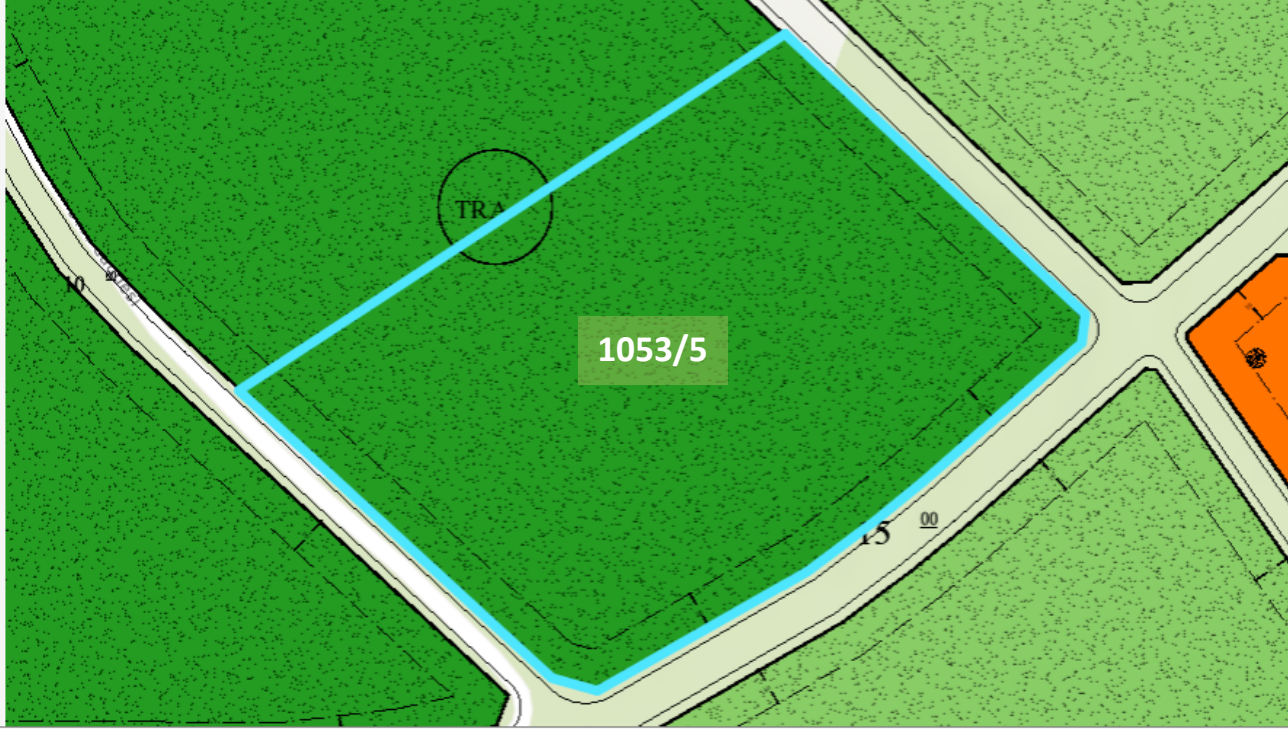
**E-İmar (Belediye)**



Gölbaşı Belediyesi İmar Durum

Plan Notu

Yazdır



Bu sayfadaki bilgiler resmi imar durumu olmayıp bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Belediyemizden alınacak onaylı imar durumu belgesi dışında bu sayfadaki bilgilerin herhangi bir amaçla kullanımından Belediyemiz sorumlu tutulamaz.

|         |                         |                 |   |
|---------|-------------------------|-----------------|---|
| Mahalle | KARŞIYAKA MAHALLESİ     | Onaylayan Kurum | - |
| Ada     | 1053                    | Onay Tarihi     | - |
| Parsel  | 5                       | Plan No         | - |
| Alan    | 18481.00 m <sup>2</sup> | PIN             | - |

|             |                |              |   |            |   |
|-------------|----------------|--------------|---|------------|---|
| Plan Kararı | REKREATİF ALAN |              |   |            |   |
| Ön Bahçe    | -              | Yapı Nizamı  | - | Kat Sayısı | - |
| Yan Bahçe   | -              | TAKS         | - | HMAX       | - |
| Arka Bahçe  | -              | KAKS (Emsal) | - | Açıklama   | - |

**E-İmar'da Plan Kararı Rekreatif Alan olarak belirtilmekle birlikte İmar Planında Ticari Rekreasyon Alanı (Bu tanım "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nde yer almamaktadır) olarak yer almaktadır.**

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                                                      |                                                                                                    |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 20 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

## Plan Notları

**MERKEZ\_152**

**PLAN ONAY TARİHİ:14.11.2023**

### PLAN NOTLARI:

- 1- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA;
  - GÖLBAŞI(ANKARA) MERKEZ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN KARARLARI VE HÜKÜMLERİ,
  - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER,
  - 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU,
  - OTOPARK VE SİĞINAK YÖNETMELİKLERİ,
  - 5378 SAYILI “ENGELLİLER HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
  - 1 NO’LU CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLAT HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN 109. MADDESİ VE 383 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2- ANKARA VALİLİĞİ (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 11.07.2011 TARİHİNDEN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 3- ÖZEL SOSYAL TESİS ALANINDA İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE SOSYAL TESİS ALANLARINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI E:1.00 YENÇOK: 3 KATTIR.
- 4- DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 15.04.2022 TARİH 2209278 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. DERE KRET KOTU TAŞKIN KONTROL DUVARININ ÜST KOTUDUR. KRET KOTUNA 1.50 METRE İLAVE EDİLEREK TESPİT EDİLEN KOTUN ALTI İSKÂN EDİLEMEZ. HİÇBİR ŞEKİLDE BU SEVİYENİN ALTINDA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞI, KAPI VE PENCERE GİBİ HERHANGİ BİR BOŞLUK BIRAKILAMAZ VE AÇILAMAZ.
- 5- ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 20.04.2022 TARİH 207929 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 6- BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’NİN 22.02.2022 TARİH 9700 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 7- BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.’NİN 20.04.2022 TARİH 229328 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 8- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK VE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

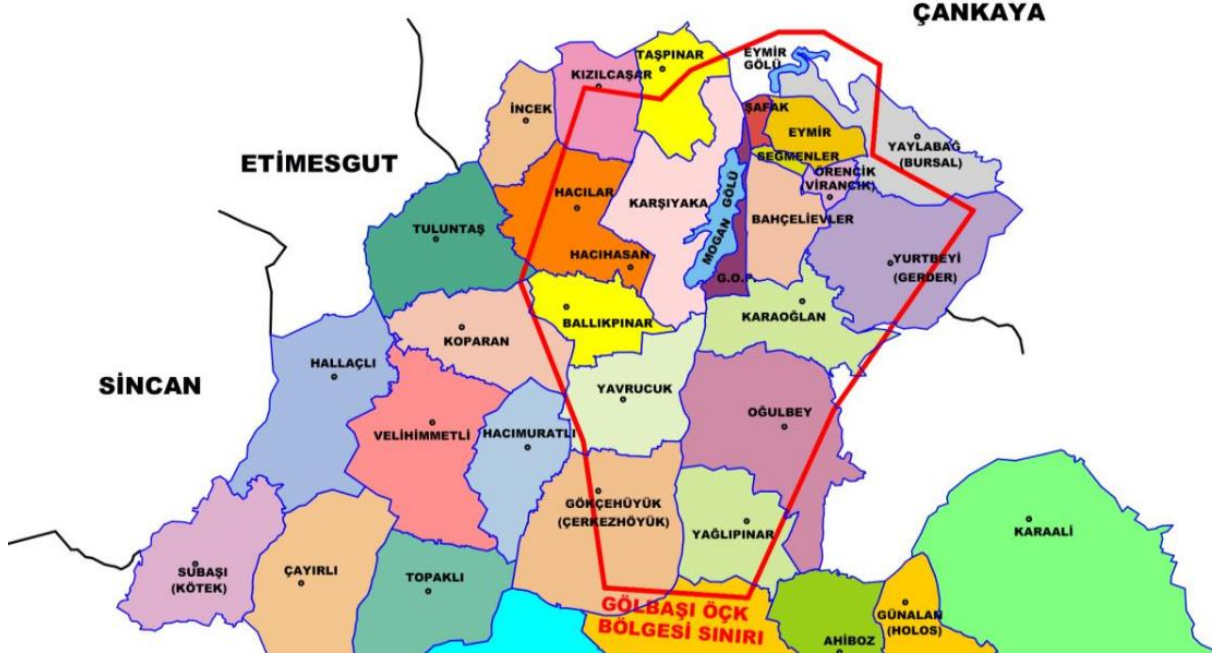




**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 21 / 68

**Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırı**



**3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

**3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu parsel, 30.06.2020 tarih, 13559 yevmiye, satış edinme sebebi ve tam hisse ile "ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" adına kayıtlıdır.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

### 3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Ticari Rekreasyon Alanı



Rekreasyon Alanı



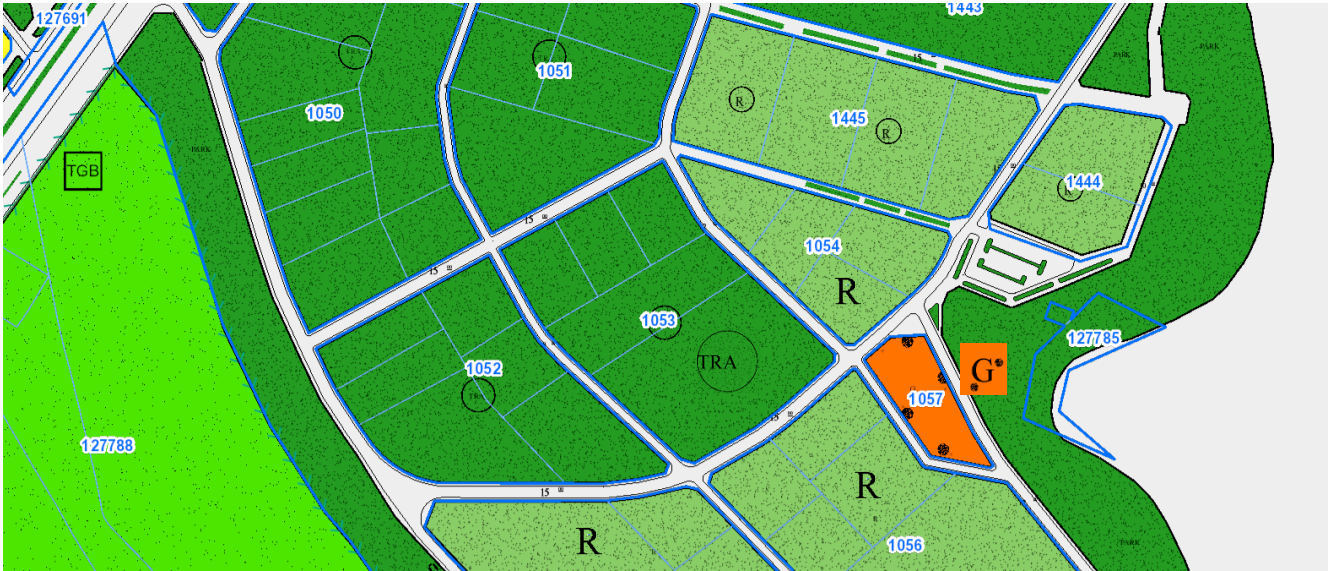
Teknoloji Geliştirme Bölgesi



Gelişme Konut Alanı



Günöbirlik Tesis Alanı



### 3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Yapısız arsa değerlemesidir.

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

|                                                                                  |                                                                                                    |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 23 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

**3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Yapısız arsa değerlemesidir.

**3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Yapısız arsa değerlemesidir.

**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**

Yapısız arsa değerlemesidir. Proje geliştirilmemiştir.

**3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Yapısız arsa değerlemesidir.





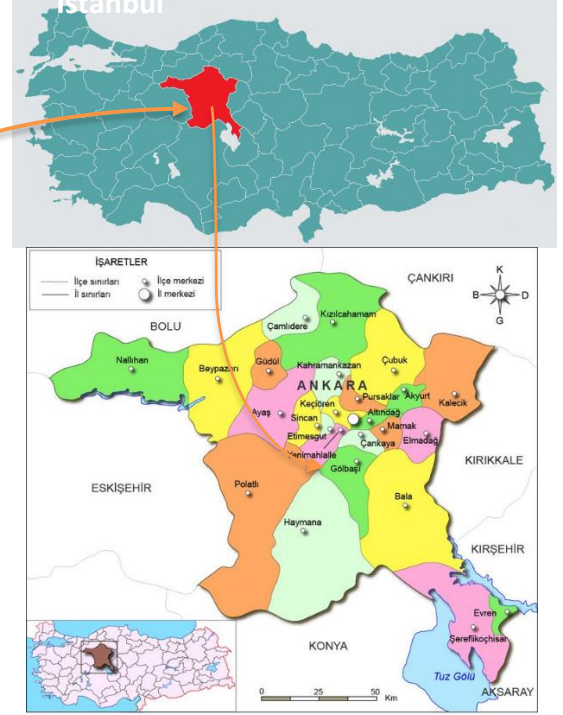
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 24 / 68

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

###### TÜRKİYE



###### Demografik Veriler

###### Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 25 / 68

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

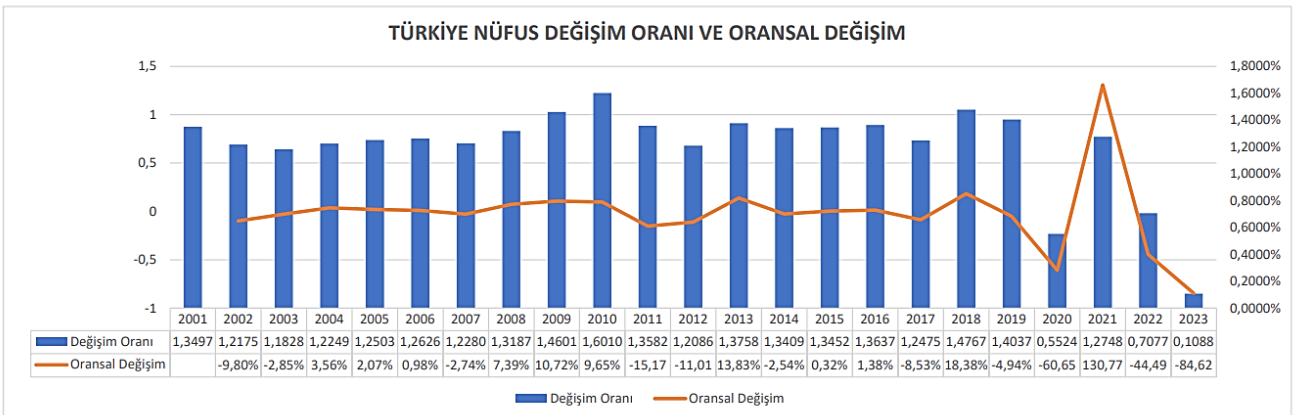
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

### YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ HIZI ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)

| Yıl                | 2000       | 2001       | 2002       | 2003       | 2004       | 2005       | 2006       | 2007       | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nüfus              | 64 729 501 | 65 603 160 | 66 401 851 | 67 187 251 | 68 010 215 | 68 860 539 | 69 729 967 | 70 586 256 | 71 517 100 | 72 561 312 | 73 722 988 | 74 724 269 |
| Artan Nüfus Sayısı |            | 873 659    | 798 691    | 785 400    | 822 964    | 850 324    | 869 428    | 856 289    | 930 844    | 1 044 212  | 1 161 676  | 1 001 281  |
| Değişim Oranı      |            | 1,3497%    | 1,2175%    | 1,1828%    | 1,2249%    | 1,2503%    | 1,2280%    | 1,3187%    | 1,4601%    | 1,6010%    | 1,6010%    | 1,3582%    |
| Oransal Değişim    |            |            | -9,80%     | -2,85%     | 3,56%      | 2,07%      | 0,98%      | -2,74%     | 7,39%      | 10,72%     | 9,65%      | -15,17%    |
| Yıl                | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       |
| Nüfus              | 75 627 384 | 76 667 864 | 77 695 904 | 78 741 053 | 79 814 871 | 80 810 525 | 82 003 882 | 83 154 997 | 83 614 362 | 84 680 273 | 85 279 553 | 85 372 377 |
| Artan Nüfus Sayısı | 903 115    | 1 040 480  | 1 028 040  | 1 045 149  | 1 073 818  | 995 654    | 1 193 357  | 1 151 115  | 459 365    | 1 065 911  | 599 280    | 92 824     |
| Değişim Oranı      | 1,2086%    | 1,3758%    | 1,3409%    | 1,3452%    | 1,3637%    | 1,2475%    | 1,4767%    | 1,4037%    | 0,5524%    | 1,2748%    | 0,7077%    | 0,1088%    |
| Oransal Değişim    | -11,01%    | 13,83%     | -2,54%     | 0,32%      | 1,38%      | -8,53%     | 18,38%     | -4,94%     | -60,65%    | 130,77%    | -44,49%    | -84,62%    |



### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Keş: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

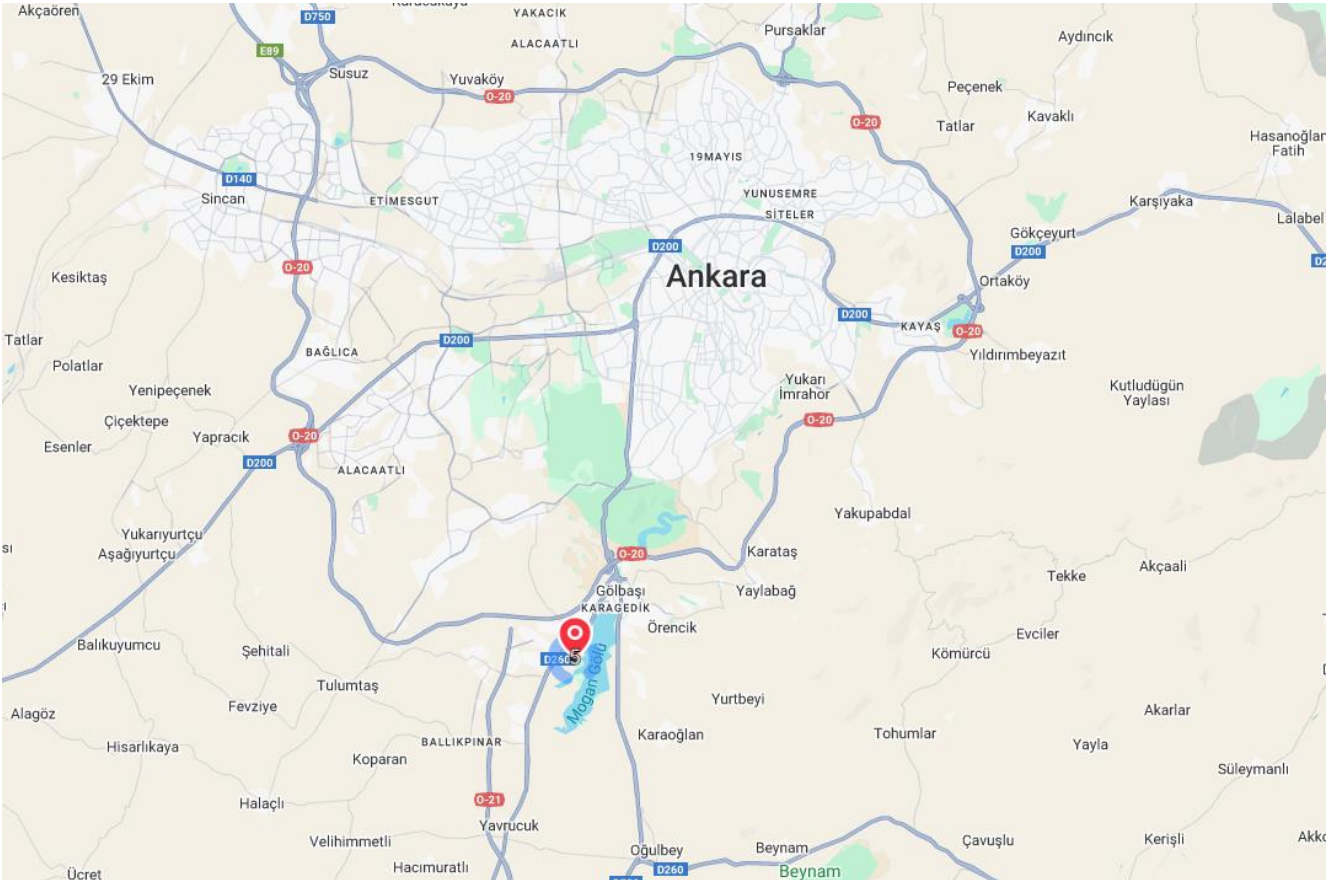




**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 26 / 68

**Gayrimenkulün Lokasyonu**



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





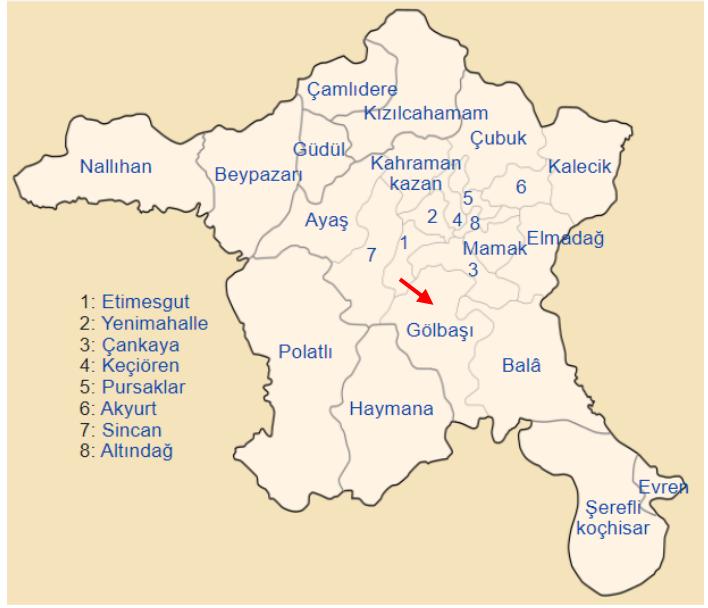
## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 27 / 68

### Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.803.482 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada elli yedinci sırada yer almaktadır. 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. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.



Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklu Hanedanı, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosagların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.

| Ankara iklimi                    |     |     |     |      |      |      |      |      |      |      |     |     | [Daralt] |
|----------------------------------|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|-----|-----|----------|
| Aylar                            | Oca | Şub | Mar | Nis  | May  | Haz  | Tem  | Ağu  | Eyl  | Eki  | Kas | Ara | Yıl      |
| En yüksek sıcaklık (°C)          | 16  | 19  | 25  | 30   | 33   | 37   | 40   | 42   | 35   | 32   | 24  | 17  | 42       |
| Ortalama en yüksek sıcaklık (°C) | 1   | 4   | 10  | 15   | 20   | 24   | 27   | 28   | 24   | 18   | 10  | 4   | 15       |
| Ortalama sıcaklık (°C)           | 0,4 | 1,9 | 6,0 | 11,2 | 15,9 | 19,9 | 23,4 | 22,9 | 18,5 | 12,9 | 6,6 | 2,3 | 10       |
| Ortalama en düşük sıcaklık (°C)  | -6  | -5  | -1  | 3    | 6    | 9    | 12   | 12   | 8    | 3    | -1  | -3  | 3        |
| En düşük sıcaklık (°C)           | -31 | -31 | -27 | -11  | -6   | 2    | 3    | 3    | -2   | -8   | -18 | -25 | -31      |
| Ortalama yağış (mm)              | 40  | 31  | 36  | 51   | 52   | 39   | 17   | 15   | 18   | 32   | 36  | 48  | 415      |

Kaynak: Worldweather.org<sup>[20]</sup> Weatherbase.com<sup>[21][22]</sup>

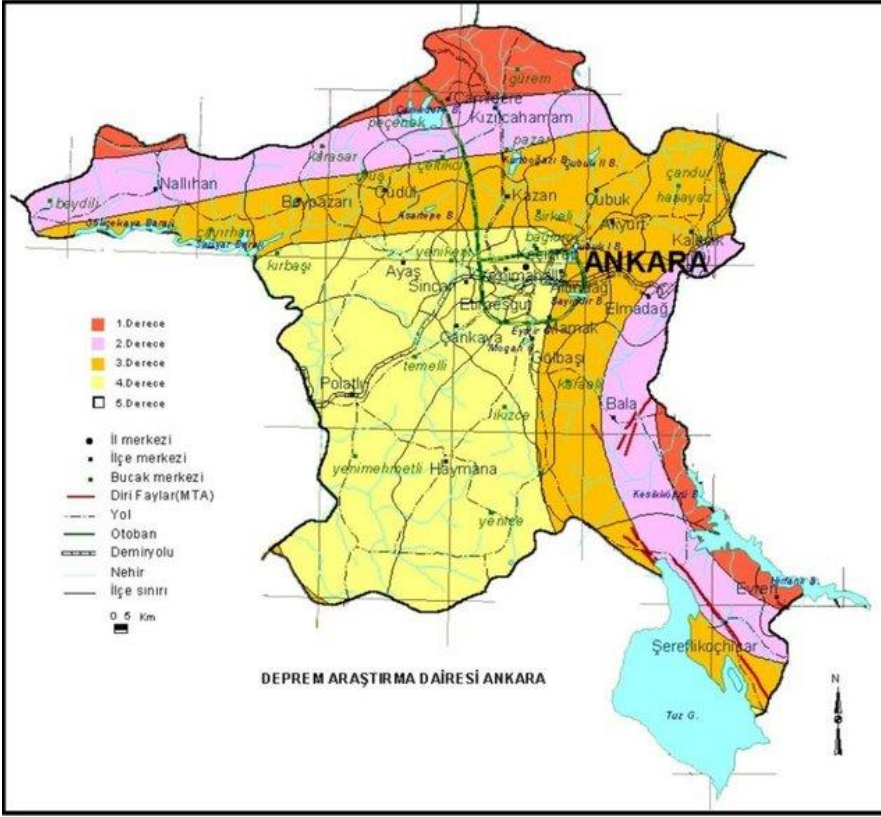
Ankara kara iklimine sahiptir.

Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal

güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadag, en geniş ovası 3789 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

## Depremsellik<sup>1</sup>

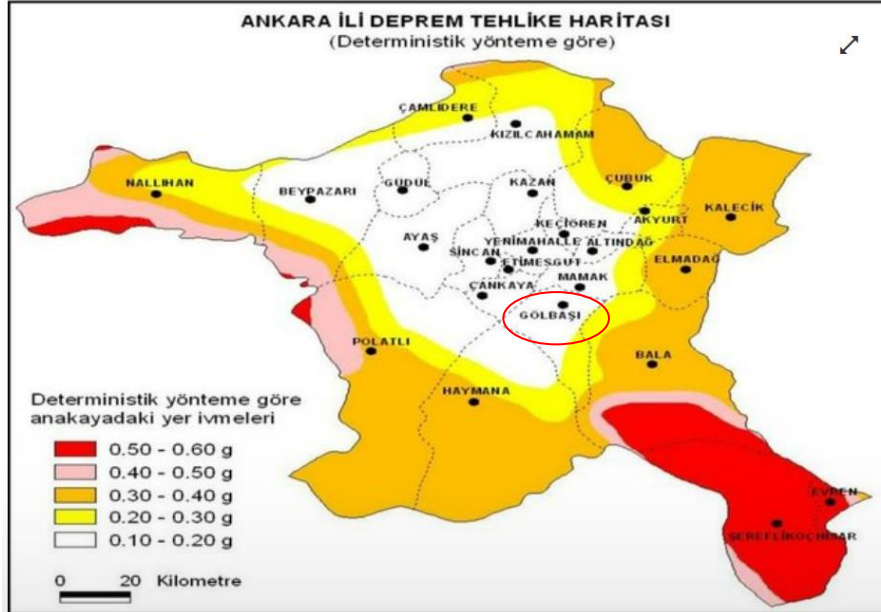


Ankara ili tüm ilçeleriyle 1 ila 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Çankaya ilçesi 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Ankara'nın en riskli bölgelerinin başında Demetevler geliyor. Sonrasında Çamlıdere, Kazan ve Kızılcahamam risk içeren ilçeler arasında yer alıyor.

Ankara ve bağlı yerleşkeler, Kuzey Anadolu Fay Sistemi gibi çok aktif (yıkıcı deprem yinelenme aralığı (250-300 yıl) ve plaka sınırı niteliğinde bir deprem kaynağı ile Çeltikçi, Ayaş, İnönü-Eskişehir, Tuzgölü, Seyfe, Salanda, Kesikköprü, Küredağ, Balaban ve Afşar fay kuşakları gibi aktif fakat yinelenme aralığı oldukça uzun

(birkaç bin yıl) fakat yıkıcı deprem üreten fay ve fay sistemlerinin dolaylı deprem tehlikesine açıktır.



Ankara toprakları iki dağ kuşağı arasında sıkışmıştır. Faylara (kırık hatlara) rastlanır. Ankara il sınırları içindeki alanın %30'u 1. ve 2. derece deprem alanıdır. Son yüz yılda meydana gelen küçük şiddetli depremlerin çoğu Kuzey Anadolu Fay Hattı ve yakın çevresinde veya başkent güneydoğusunda Tuz Gölü ve Kırşehir fayı civarındadır. Ankara il sınırları içinde meydana gelen 1944 Bolu-Gerede depremi ve 1938 Kırşehir depremi şehirde hasara yol açmıştır. Ankara

içinde meydana gelen en kuvvetli deprem, 6,1 büyüklüğündeki 2005 Balâ depremidir.

<sup>1</sup> <https://www.haberturk.com/ankara-deprem-risk-haritasi-2023-mta-diri-fay-hatti-haritasi-ile-ankara-deprem-riski-var-mi-ankara-deprem-bolgeleri-3569225/6>



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 29 / 68

**ANKARA NÜFUSU: 5.803.482**

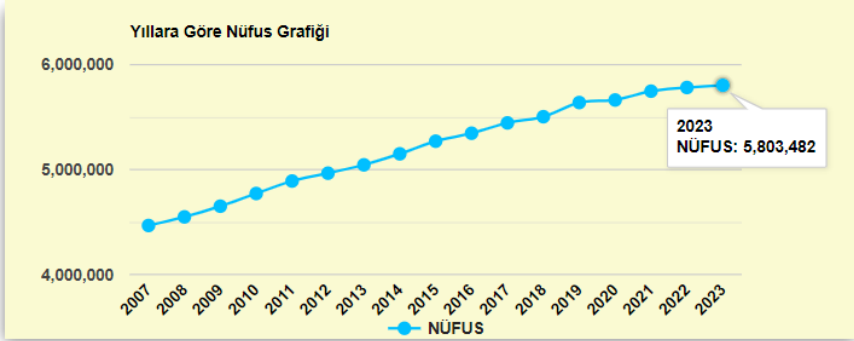


ÖNCEKİ YILA GÖRE  
ARTIŞ ORANI %0,37  
ARTIŞ MİKTARI 21.197

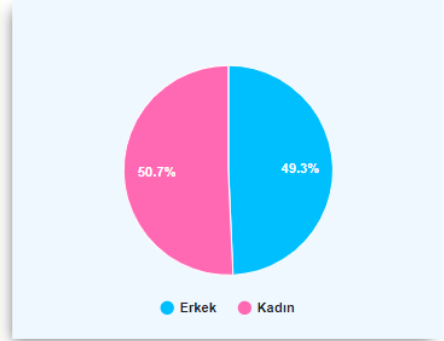
### ANKARA NÜFUSU

| PLAKA | İL ADI | TOPLAM NÜFUS | ERKEK NÜFUSU | KADIN NÜFUSU |
|-------|--------|--------------|--------------|--------------|
| 6     | ANKARA | 5.803.482    | 2.860.361    | 2.943.121    |

ANKARA Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



ANKARA Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



### ANKARA iline ait diğer bilgiler

|                              |      |                                |                        |
|------------------------------|------|--------------------------------|------------------------|
| ANKARA bağlı İlçe sayısı:    | 25   | ANKARA Nüfusu En büyük ilçesi: | ÇANKAYA (937.546)      |
| ANKARA bağlı Mahalle sayısı: | 1422 | ANKARA Nüfusu En küçük ilçesi: | EVREN (3.581)          |
|                              |      | ANKARA Yüzölçümü:              | 25.632 Km <sup>2</sup> |
|                              |      | ANKARA Nüfus Yoğunluğu:        | 226 /Km <sup>2</sup>   |

### İLÇELERE GÖRE ANKARA NÜFUSU

| İLÇE ADI           | İLÇE TOPLAM NÜFUS | İLÇE ERKEK NÜFUS | İLÇE KADIN NÜFUS | NÜFUS YÜZDESİ |
|--------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------|
| ÇANKAYA NÜFUSU     | 937.546           | 448.453          | 489.093          | % 16,15       |
| KEÇİÖREN NÜFUSU    | 923.404           | 450.632          | 472.772          | % 15,91       |
| YENİMAHALLE NÜFUSU | 701.638           | 338.245          | 363.393          | % 12,09       |
| MAMAK NÜFUSU       | 682.279           | 337.887          | 344.392          | % 11,76       |
| ETİMESGUT NÜFUSU   | 617.229           | 304.729          | 312.500          | % 10,64       |
| SİNCAN NÜFUSU      | 571.889           | 292.836          | 279.053          | % 9,85        |
| ALTINDAĞ NÜFUSU    | 412.267           | 206.963          | 205.304          | % 7,10        |
| PURSAKLAR NÜFUSU   | 161.926           | 80.451           | 81.475           | % 2,79        |
| GÖLBAŞI NÜFUSU     | 157.605           | 78.781           | 78.824           | % 2,72        |

Gölbaşı, 2023 yılı nüfusu ile Ankara'nın 25 ilçesi arasından 9. Sıradadır. Ankara nüfusunun %2,72'sidir.

**Kaynak: nufune.com** (Görsel sunum etkisi nedeniyle yer verilmiştir)

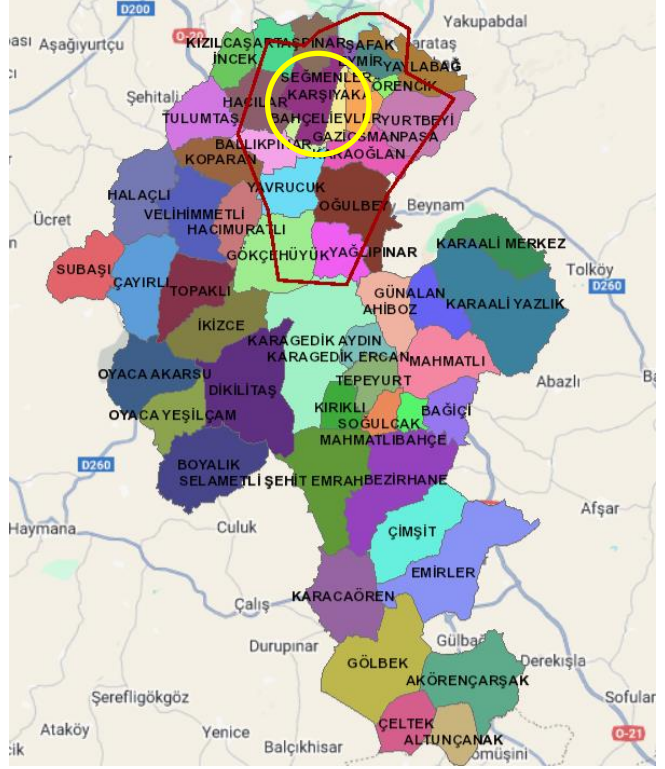




**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 30 / 68

### Gölbaşı İlçesi



Gölbaşı ve çevresinin özellikle Tunç Devrinde yerleşim alanı olmaya başladığı, Hititler, Frigler, Persler, Romalılar, Bizanslılar, Anadolu Selçuklu ve Osmanlılar döneminde de bu özelliğini devam ettirdiği Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce Gölbaşı çevresinin çeşitli bölgelerinde yapılan kazı çalışmaları, inceleme ve araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır.

Gölbaşı daha önce Örencik köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlandı. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlandı. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kuruldu. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Çankaya'dan ayrılarak ilçe oldu. 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9 uncu maddesine dayanılarak "Gölbaşı İlçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edildi. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alındı.

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

Gölbaşı, Ankara il merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve iç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, Batısında Yenimahalle, Güneyinde Haymana ve Kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır.

Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km<sup>2</sup> dir. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zone ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km<sup>2</sup>'lik alana sahip Eymir Gölüne ortalama 5 metrelik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır. Böylelikle Eymir Gölünün su girdisinin tamamına yakını Mogan Gölü tarafından sağlanmaktadır. Geniş bir havzadan drene olan yer altı ve yer üstü suları Mogan-Eymir. göllerinden geçerek havzanın kuzeydoğu ucundan İmrahor Vadisine boşalır. Mogan gölünün su girdisi düzensiz rejimli yazları genelde kuruyan dereler vasıtasıyla olmaktadır.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 31 / 68

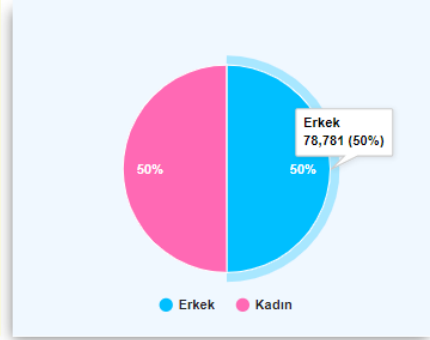
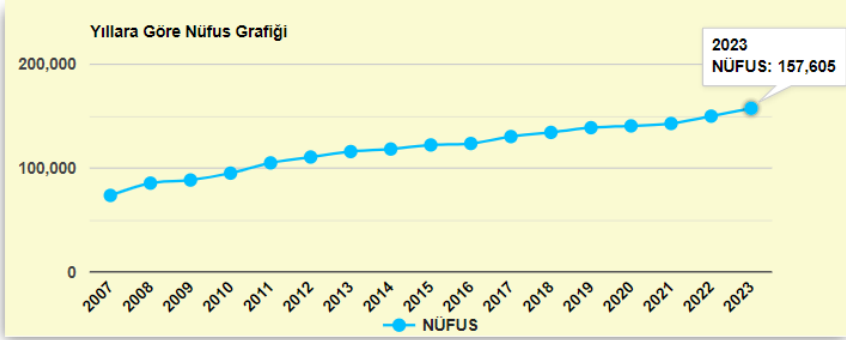
Gölbaşı ve çevresi kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçen karasal iklime sahiptir. Yıllık yağış ortalaması 400 mm civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması ise 11.7 C'dir.

Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı topoğrafik alanlarda farklı bitki toplulukları bulunmaktadır. Ormanlık alanlar daha çok Eymir gölüne bakan dik yamaçlı platolarda, Beynam ormanlarında ve yeni ağaçlandırma yapılan alanlarda yer almaktadır. (Beynam ormanları Balâ ilçesi sınırları içinde yer almaktadır.)

Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesinde 476'sı tür, 6'sı alttür, 6'sı varyete almak üzere toplam 488 bitki türü mevcuttur. Gölbaşını sembolize eden değerlerden biri olan Sevgi Çiçeği (Centuarea Tchihatcheffii) Türkiye'de yetişen 179 Centaurea türünden biri olup sadece Gölbaşı'nda Mogan Gölü, Hacı Hasan Mahallesi civarında yetişen bir endemiktir. Sevgi Çiçeğinin çiçeklenmesi Nisan ayının son haftasından başlayıp, Temmuz ayının ilk haftasına kadar devam eder.

**ANKARA GÖLBAŞI NÜFUSU: 157.605****ÖNCEKİ YILA GÖRE**  
ARTIŞ ORANI %5,04  
ARTIŞ MİKTARI 7.558**ANKARA GÖLBAŞI NÜFUSU DETAY**

|                          |         |                               |        |
|--------------------------|---------|-------------------------------|--------|
| Bağlı Olunan İl Adı      | ANKARA  | İlçe Merkez Kadın Nüfusu      | 78.824 |
| Toplam Nüfus             | 157.605 | Belde ve Köyler Toplam Nüfusu | 0      |
| Toplam Erkek Nüfusu      | 78.781  | Belde ve Köyler Erkek Nüfusu  | 0      |
| Toplam Kadın Nüfusu      | 78.824  | Belde ve Köyler Kadın Nüfusu  | 0      |
| İlçe Merkez Nüfusu       | 157.605 | İlçeye bağlı Köy Sayısı       | 0      |
| İlçe Merkez Erkek Nüfusu | 78.781  | İlçeye bağlı Mahalle Sayısı   | 54     |

**ANKARA GÖLBAŞI NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ**

Gölbaşı 2023 yılı nüfusu 2022 yılına göre %5,04 (7.558 kişi) artmıştır. 2021 yılından itibaren artış trendindedir.

**MAHALLELERE GÖRE ANKARA GÖLBAŞI NÜFUSU**

| MAHALLE ADI            | TOPLAM NÜFUS | ERKEK NÜFUS | KADIN NÜFUS |
|------------------------|--------------|-------------|-------------|
| BAHÇELİEVLER MAHALLESİ | 27.184       | 13.192      | 13.992      |
| EYİMİR MAHALLESİ       | 23.782       | 11.896      | 11.886      |
| SEĞMENLER MAHALLESİ    | 21.720       | 10.774      | 10.946      |
| KARŞIYAKA MAHALLESİ    | 14.678       | 7.263       | 7.415       |

Karşıyaka Mahallesi, Gölbaşı İlçesinin 54 mahallesi arasında, 14.678 kişilik 2023 nüfusuyla 4. Sıradadır.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 32 / 68

**ANKARA GÖLBAŞI KARŞIYAKA MAHALLESİ**  
**NÜFUSU: 14.678**

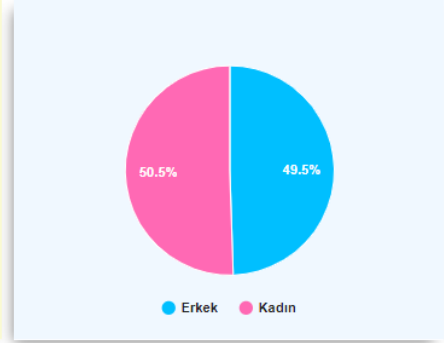
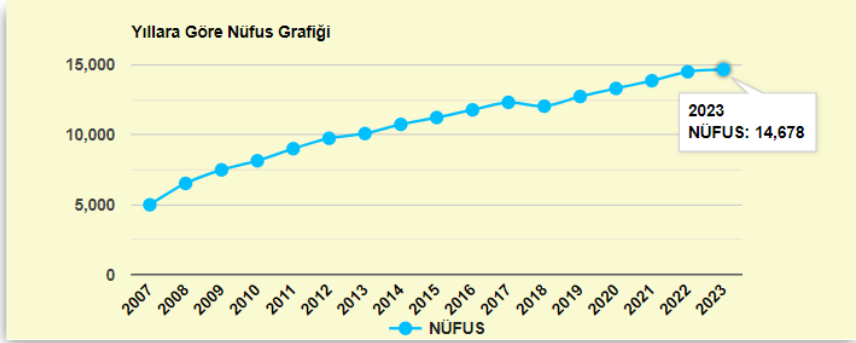


ÖNCEKİ YILA GÖRE  
ARTIŞ ORANI %1,14  
ARTIŞ MİKTARI 165

**KARŞIYAKA Mahallesi Genel Bilgileri**

|                                   |                 |               |        |
|-----------------------------------|-----------------|---------------|--------|
| Bağlı Olunan İl Adı               | ANKARA          | Toplam Nüfusu | 14.678 |
| Bağlı Olunan İlçe Adı             | GÖLBAŞI         | Erkek Nüfusu  | 7.263  |
| Bağlı Olunan Belediye Adı         | GÖLBAŞI         | Kadın Nüfusu  | 7.415  |
| Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği | BÜYÜKŞEHİR İLÇE |               |        |

**ANKARA GÖLBAŞI KARŞIYAKA MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ**



Kaynak: nufusune.com

Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

**Depremsellik**

| İlçe Adı | Köy Adı       | Mahallesi Adı    | Risk Bölgesi |
|----------|---------------|------------------|--------------|
| GÖLBAŞI  | MERKEZ-MERKEZ | MERKEZ-KARŞIYAKA | 5            |

**DASK risk bölgesine göre Karşıyaka Mahallesi, 5. Risk Bölgesinde yer almaktadır.**



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





|                                                                                                                      |                                                                                                    |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 34 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

#### 4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

##### Mayıs Ayı Fiyat Gelişmeleri<sup>2</sup>

Tüketici fiyatları mayıs ayında yüzde 3,37 oranında artış kaydetmiş, yıllık enflasyon 5,65 puan yükselerek yüzde 75,45 olmuştur. Yıllık tüketici enflasyonundaki baz etkisi kaynaklı belirgin artışa karşın, bu dönemde çekirdek B ve C göstergelerinin yıllık değişimleri ılımlı bir seyir izlemiştir. Yıllık enflasyon, hizmet ve temel mal gruplarında bir miktar düşerken, enerjide belirgin olmak üzere diğer gruplarda yükselmiştir. Bir önceki yılın aynı döneminde doğal gazın ücretsiz kullanılması kaynaklı düşük baza ek olarak, cari ayda meskenlere yönelik doğal gazda ilk 25 metre küpün bedelsiz olarak kullanılması uygulamasının sona ermesiyle, enerji grubunda yıllık enflasyon kayda değer şekilde yükselmiştir. Bu uygulamanın sona ermesi mayıs ayı manşet enflasyonunu 0,64 puan yukarıya çekmiş, söz konusu etki arındırıldığında aylık tüketici enflasyonu sınırlı bir iyileşme kaydetmiştir. Gıda grubunda aylık enflasyon mevsimsel etkilerle zayıflamış, bu gelişmede sebze kalemi öncülüğünde fiyatları gerileyen işlenmemiş gıda alt grubu belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, işlenmiş gıdada aylık enflasyon bir önceki aya kıyasla artmıştır. Hizmet grubunda yüksek aylık fiyat artış eğilimi sürmüş, lokanta-otel, kira ve eğitim öne çıkan kalemler olmaya devam etmiştir. Temel mal grubunda mayıs ayında sezon geçişine bağlı olarak giyim ve ayakkabıda fiyatlar yükselirken, dayanıklı mal alt grubunda fiyat artışı yavaşlamıştır. Türk lirasındaki ılımlı seyri takiben üretici fiyatları aylık artışı önemli ölçüde zayıflamış, yıllık üretici enflasyonu ise düşük bazın da etkisi ile yükselmiştir. Bu görünüm altında, mevsimsellikten arındırılmış verilerle, B ve C göstergelerinin aylık artış oranlarında gözlenmekte olan zayıflama eğilimi mayıs ayında kesintiye uğramıştır.

##### Enflasyon Raporu 2024-II | Genel Değerlendirme

Tüketici enflasyonu 2024 yılı Nisan ayını yüzde 69,8 ile yılın ilk Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üzerinde tamamlamıştır

Enflasyonun ana eğilimi ocak ayında öngörülerle uyumlu bir biçimde yükselmiş, takip eden dönemde yavaşlasa da beklenenden yüksek bir seyir izlemiştir.

Enflasyonun 2024 yılı sonunda yüzde 38 olarak gerçekleşeceği, 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

Haziran ayında başlayacak dezenflasyon sürecinin yılın ikinci yarısında güçlenerek devam edeceği öngörülmektedir.

2023 yılının son çeyreğinde iktisadi faaliyet güçlü seyretmiş ve yurt içi talepteki dengelenmenin hız kestiğine işaret etmiştir.

2024 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler yurt içi talepte güçlü seyre işaret ederken nisan ayına ilişkin öncü göstergeler ilk çeyrekteki kadar güçlü bir iç talebin olmadığını ima etmektedir.

Cari işlemler dengesindeki iyileşme eğilimi, dış ticaret açığındaki azalışın ve hizmetler dengesindeki güçlü görünümün etkisiyle ilk çeyrekte ivme kazanmıştır.

Küresel ölçekte dezenflasyon süreci devam etmekle birlikte, enflasyon hedeflerin üzerinde kalmayı sürdürmekte ve enflasyon görünümüne dair yukarı yönlü riskler geçerliliğini korumaktadır.

Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahı zayıflarken parasal sıkılaşma süreci, Türkiye'nin risk priminin benzer ülkelerden pozitif ayrışmasını desteklemiştir.

<sup>2</sup> [TCMB Aylık Fiyat Gelişmeleri](#)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 35 / 68

Para politikası kararları ve parasal sıkılaştırma sürecini destekleyen diğer adımların sonucunda finansal koşullardaki sıkılaştırma devam etmiştir.

#### Para Politikası Kararları

TCMB, sekiz aylık güçlü faiz artırımı döngüsünden sonra ulaşılan parasal sıkılık düzeyinin gecikmeli etkilerini ve parasal aktarımı destekleyen diğer politika adımlarını da göz önünde bulundurarak politika faizini şubat ayında sabit tutmuştur.

TCMB, enflasyon görünümünde bozulmaya dikkat çekerek mart ayında politika faizinin artırılmasına karar vermiştir.

Nisan ayında politika faizi sabit tutulmakla birlikte enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşun altı çizilmiştir.

TCMB, parasal aktarım mekanizmasını destekleyici makroihtiyati adımlar atmaya devam etmiştir.

TCMB, parasal aktarımın güçlendirilmesi amacıyla Türk lirası mevduatı destekleyen politika adımları atmaya devam etmektedir.

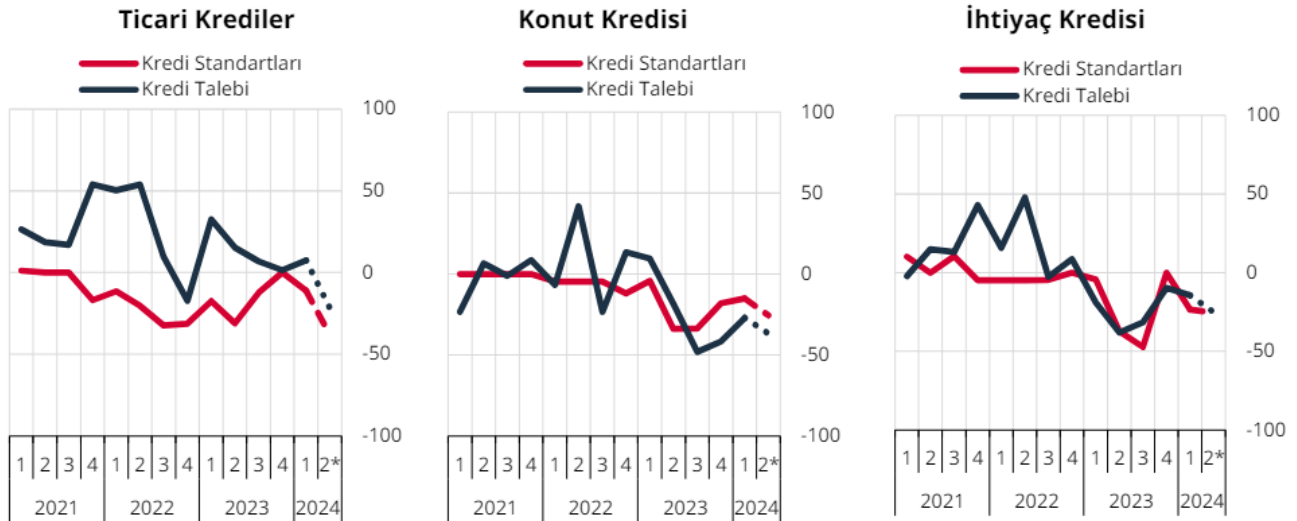
TCMB, piyasa mekanizmasının işlevselliğini artıracak ve makro finansal istikrarı güçlendirecek şekilde makroihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmektedir.

Mart ayı sonundan itibaren TCMB swap stoku kademeli olarak gerilerken Açık Piyasa İşlemleri (APİ) kanalıyla yapılan fonlama dalgalı bir seyir izlemiştir.

Yılın ilk çeyreğinde öncü göstergeler sınırlı bir iyileşmeye işaret ederken iktisadi faaliyet zayıf seyrini sürdürmüş ve büyüme görünümü açısından ABD ekonomisi ile diğer gelişmiş ülke ekonomileri arasındaki ayrışma belirginleşmiştir.

Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahı zayıflarken TCMB tarafından yapılan parasal sıkılaştırma süreci, Türkiye'nin risk priminin benzer ülkelerden pozitif ayrışmasını desteklemiştir.

#### Kredi Standartları ve Kredi Talebi







## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

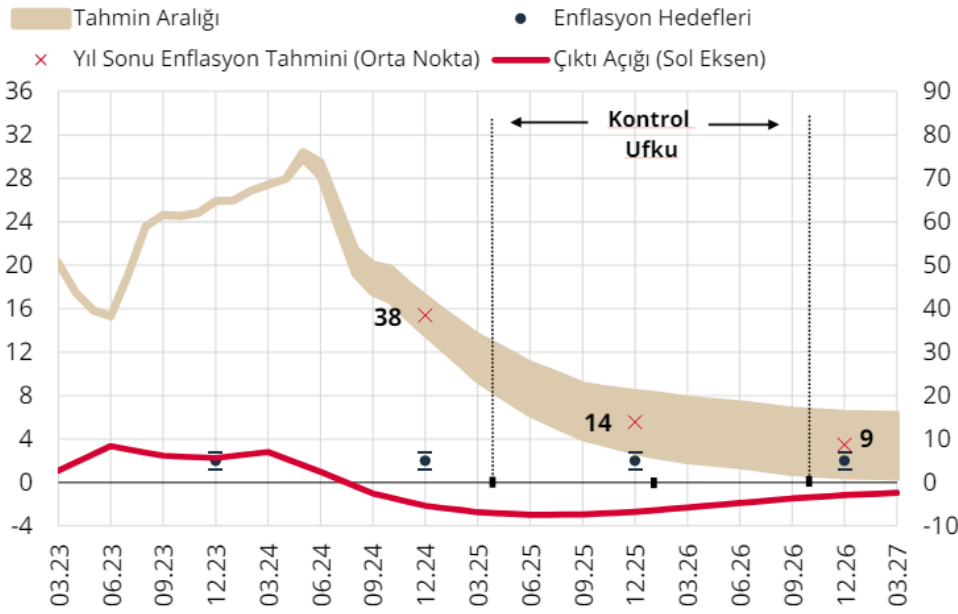
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 36 / 68

### Orta Vadeli Görünüm

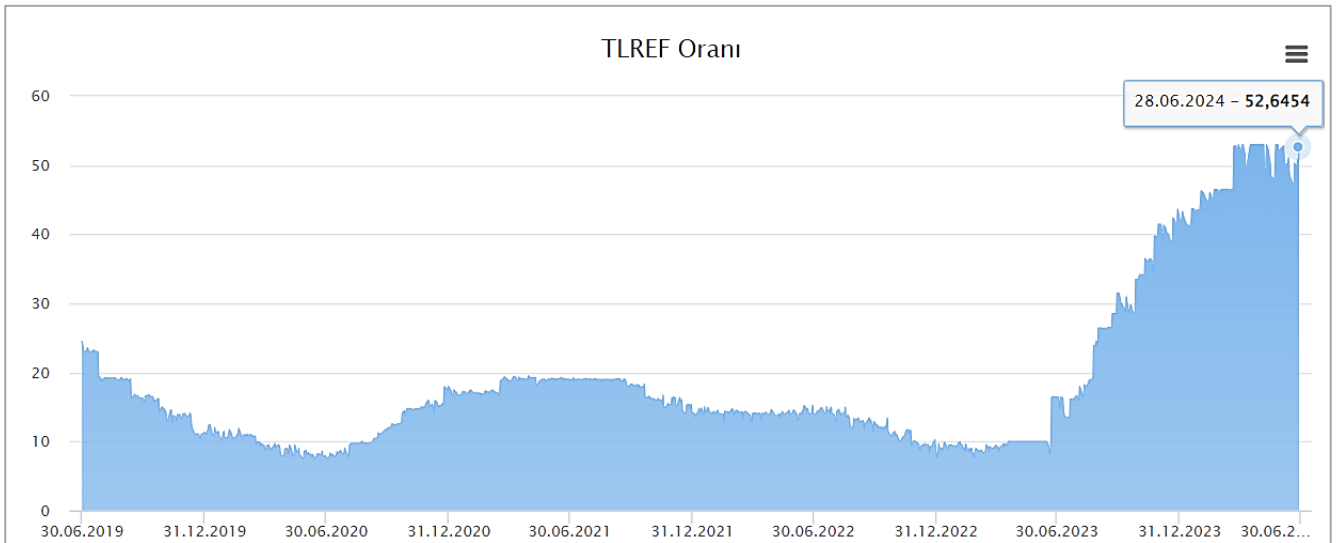
Yıl sonu enflasyon tahmini 2024 yılı için yüzde 38 olarak güncellenirken 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 14 ve yüzde 9 olarak korunmuştur. Enflasyonun yüzde 70 olasılıkla, 2024 yılı sonunda orta noktası yüzde 38 olmak üzere, yüzde 34 ile yüzde 42 aralığında; 2025 yılı sonunda orta noktası yüzde 14 olmak üzere yüzde 7 ile yüzde 21 aralığında gerçekleşeceği; 2026 yılı sonunda tek haneli seviyelere gerileyip yüzde 9'a düştükten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir (Grafik 3.2.1). Tahminler oluşturulurken enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün korunacağı bir görünüm esas alınmıştır.

**Grafik 3.2.1: Enflasyon Tahminleri\* (%)**



Kaynak: TCMB, TÜİK.

\* Enflasyonun tahmin aralığı içinde kalma olasılığı yüzde 70'tir.



TLREF

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 37 / 68

TLREF Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur.

TLREF Kuralları, Türkiye Cumhuriyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Türkiye Bankalar Birliği, Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği, İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve Borsa İstanbul A.Ş. temsilcilerinden oluşan TLREF Komitesi tarafından oluşturulmuştur.

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)

Consumer price index numbers (2003=100)

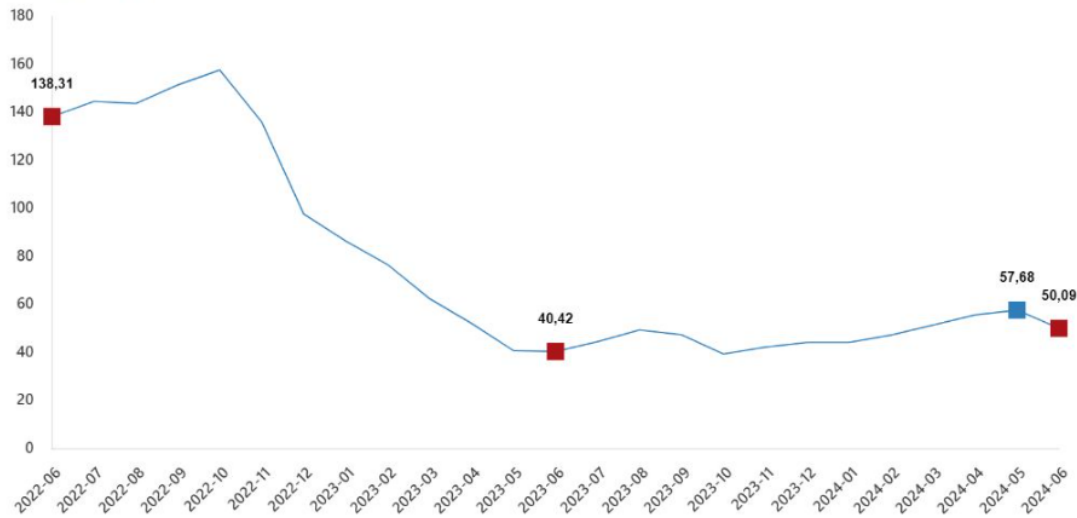
Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

|      | Ocak<br>January | Şubat<br>February | Mart<br>March | Nisan<br>April | Mayıs<br>May | Haziran<br>June | Temmuz<br>July | Ağustos<br>August | Eylül<br>September | Ekim<br>October | Kasım<br>November | Aralık<br>December | Yıllık<br>Annual | 6 Ay<br>6 Months |
|------|-----------------|-------------------|---------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------|------------------|------------------|
| 2005 | 0,55            | 0,02              | 0,26          | 0,71           | 0,92         | 0,10            | -0,57          | 0,85              | 1,02               | 1,79            | 1,40              | 0,42               | 7,72%            |                  |
| 2006 | 0,75            | 0,22              | 0,27          | 1,34           | 1,88         | 0,34            | 0,85           | -0,44             | 1,29               | 1,27            | 1,29              | 0,23               | 9,65%            | 4,88%            |
| 2007 | 1,00            | 0,43              | 0,92          | 1,21           | 0,50         | -0,24           | -0,73          | 0,02              | 1,03               | 1,81            | 1,95              | 0,22               | 8,39%            | 3,87%            |
| 2008 | 0,80            | 1,29              | 0,96          | 1,68           | 1,49         | -0,36           | 0,58           | -0,24             | 0,45               | 2,60            | 0,83              | -0,41              | 10,06%           | 6,00%            |
| 2009 | 0,29            | -0,34             | 1,10          | 0,02           | 0,64         | 0,11            | 0,25           | -0,30             | 0,39               | 2,41            | 1,27              | 0,53               | 6,53%            | 1,83%            |
| 2010 | 1,85            | 1,45              | 0,58          | 0,60           | -0,36        | -0,56           | -0,48          | 0,40              | 1,23               | 1,83            | 0,03              | -0,30              | 6,40%            | 3,59%            |
| 2011 | 0,41            | 0,73              | 0,42          | 0,87           | 2,42         | -1,43           | -0,41          | 0,73              | 0,75               | 3,27            | 1,73              | 0,58               | 10,45%           | 3,43%            |
| 2012 | 0,56            | 0,56              | 0,41          | 1,52           | -0,21        | -0,90           | -0,23          | 0,56              | 1,03               | 1,96            | 0,38              | 0,38               | 6,16%            | 1,95%            |
| 2013 | 1,65            | 0,30              | 0,66          | 0,42           | 0,15         | 0,76            | 0,31           | -0,10             | 0,77               | 1,80            | 0,01              | 0,46               | 7,40%            | 4,00%            |
| 2014 | 1,98            | 0,43              | 1,13          | 1,34           | 0,40         | 0,31            | 0,45           | 0,09              | 0,14               | 1,90            | 0,18              | -0,44              | 8,17%            | 5,70%            |
| 2015 | 1,10            | 0,71              | 1,19          | 1,63           | 0,56         | -0,51           | 0,09           | 0,40              | 0,89               | 1,55            | 0,67              | 0,21               | 8,81%            | 4,76%            |
| 2016 | 1,82            | -0,02             | -0,04         | 0,78           | 0,58         | 0,47            | 1,16           | -0,29             | 0,18               | 1,44            | 0,52              | 1,64               | 8,53%            | 3,63%            |
| 2017 | 2,46            | 0,81              | 1,02          | 1,31           | 0,45         | -0,27           | 0,15           | 0,52              | 0,65               | 2,08            | 1,49              | 0,69               | 11,92%           | 5,89%            |
| 2018 | 1,02            | 0,73              | 0,99          | 1,87           | 1,62         | 2,61            | 0,55           | 2,30              | 6,30               | 2,67            | -1,44             | -0,40              | 20,30%           | 9,17%            |
| 2019 | 1,06            | 0,16              | 1,03          | 1,69           | 0,95         | 0,03            | 1,36           | 0,86              | 0,99               | 2,00            | 0,38              | 0,74               | 11,84%           | 5,01%            |
| 2020 | 1,35            | 0,35              | 0,57          | 0,85           | 1,36         | 1,13            | 0,58           | 0,86              | 0,97               | 2,13            | 2,30              | 1,25               | 14,60%           | 5,75%            |
| 2021 | 1,68            | 0,91              | 1,08          | 1,68           | 0,89         | 1,94            | 1,80           | 1,12              | 1,25               | 2,39            | 3,51              | 13,58              | 36,08%           | 8,45%            |
| 2022 | 11,10           | 4,81              | 5,46          | 7,25           | 2,98         | 4,95            | 2,37           | 1,46              | 3,08               | 3,54            | 2,88              | 1,18               | 64,27%           | 42,35%           |
| 2023 | 6,65            | 3,15              | 2,29          | 2,39           | 0,04         | 3,92            | 9,49           | 9,09              | 4,75               | 3,43            | 3,28              | 2,93               | 64,77%           | 19,77%           |
| 2024 | 6,70            | 4,53              | 3,16          | 3,18           | 3,37         | 1,64            |                |                   |                    |                 |                   |                    | 24,73%           | 24,73%           |

Kaynak: TÜİK

Yİ-ÜFE yıllık değişim oranı(%), Haziran 2024



**Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Haziran 2024**

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) yıllık %50,09 arttı, aylık %1,38 arttı.

Yİ-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,38 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,49 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,09 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %47,97 artış gösterdi.

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükdere/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa **38 / 68**

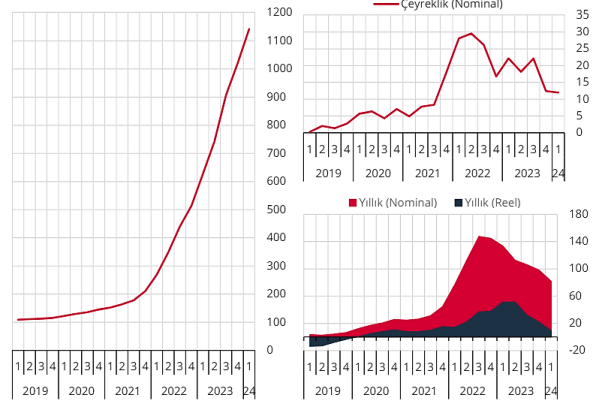
### Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) 2024 1. ÇEYREK / TCMB

2024 yılı birinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 12,0 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 81,7, reel olarak ise yüzde 8,9 oranında artmıştır.

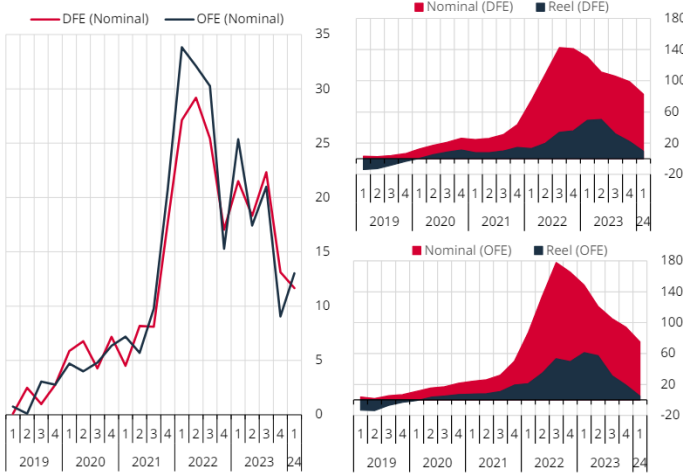
#### Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2017=100)

|                                                                                   | Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) | Dükkan Fiyat Endeksi (DFE) | Ofis Fiyat Endeksi (OFE) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
|  | 1141,9<br>(%81,7)                       | 1127,2<br>(%82,8)          | 1217,9<br>(%75,1)        |
|  | 1000,2<br>(%69,1)                       | 1009,2<br>(%71,6)          | 974,0<br>(%61,4)         |
|  | 1247,1<br>(%92,6)                       | 1144,9<br>(%94,4)          | 1536,3<br>(%87,8)        |
|  | 1284,9<br>(%81,3)                       | 1216,6<br>(%75,0)          | 1684,6<br>(%113,1)       |

\* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

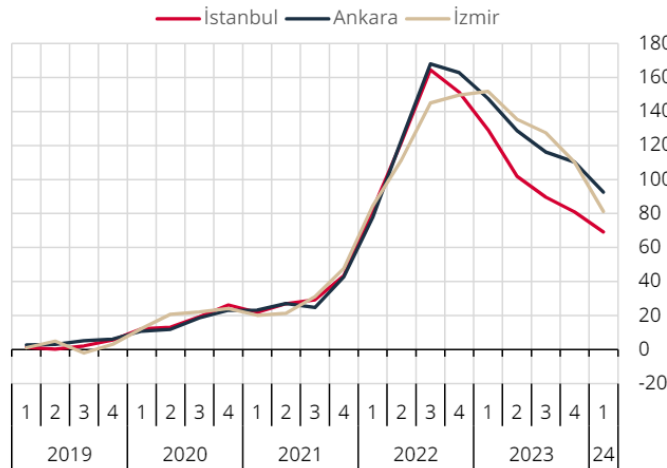


### Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri Çeyreklik ve Yıllık % Değişimler



Türkiye genelinde, 2024 yılı birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 11,7 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 82,8, reel olarak ise yüzde 9,6 oranında artmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 13,0 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 75,1, reel olarak ise yüzde 5,0 oranında artmıştır.

### Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 11,2, 13,1 ve 11,4 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 69,1, 92,6 ve 81,3 oranlarında artış göstermiştir.

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

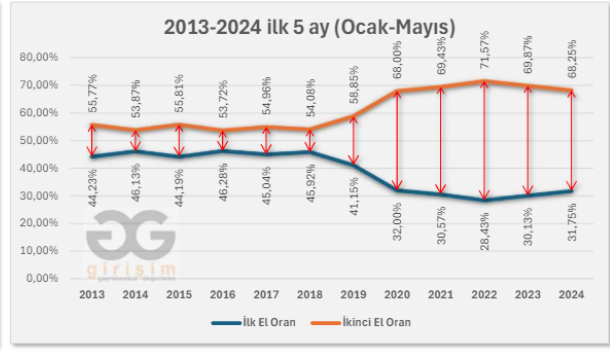
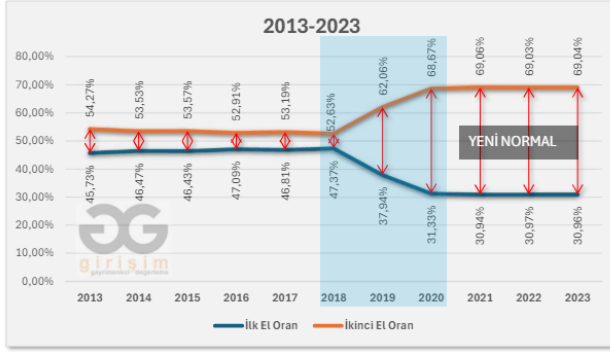
**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 39 / 68

### 2013-2024 Mayıs itibarıyla Toplam Konut Satışlarının İlk El / İkinci El Ayrımında Adet ve Oranları (TÜİK)

| İlk El / İkinci El | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      | 2024-5  | Genel Toplam |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|--------------|
| İlk El             | 529.129   | 541.554   | 598.667   | 631.686   | 659.698   | 651.572   | 511.682   | 469.740   | 461.523   | 460.079   | 379.542   | 147.899 | 6.042.771    |
| İlk El Oran        | 45,73%    | 46,47%    | 46,43%    | 47,09%    | 46,81%    | 47,37%    | 37,94%    | 31,33%    | 30,94%    | 30,97%    | 30,96%    | 31,75%  | 39,61%       |
| İkinci El          | 628.061   | 623.827   | 690.653   | 709.767   | 749.616   | 723.826   | 837.047   | 1.029.576 | 1.030.333 | 1.025.543 | 846.384   | 317.862 | 9.212.495    |
| İkinci El Oran     | 54,27%    | 53,53%    | 53,57%    | 52,91%    | 53,19%    | 52,63%    | 62,06%    | 68,67%    | 69,06%    | 69,03%    | 69,04%    | 68,25%  | 60,39%       |
| Toplam             | 1.157.190 | 1.165.381 | 1.289.320 | 1.341.453 | 1.409.314 | 1.375.398 | 1.348.729 | 1.499.316 | 1.491.856 | 1.485.622 | 1.225.926 | 465.761 | 15.255.266   |

### 2013-2024 İlk 5 Ay (Ocak-Mayıs) İtibarıyla Toplam Konut Satışlarının İlk El / İkinci El Ayrımında Adet ve Oranları (TÜİK)

| İlk El / İkinci El | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    | Toplam    |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| İlk El             | 209.018 | 199.223 | 231.719 | 242.811 | 250.790 | 241.813 | 182.889 | 139.140 | 127.786 | 163.719 | 145.272 | 147.899 | 2.282.079 |
| İlk El Oran        | 44,23%  | 46,13%  | 44,19%  | 46,28%  | 45,04%  | 45,92%  | 41,15%  | 32,00%  | 30,57%  | 28,43%  | 30,13%  | 31,75%  | 38,96%    |
| İkinci El          | 263.543 | 232.617 | 292.704 | 281.801 | 305.994 | 284.806 | 261.552 | 295.617 | 290.293 | 412.170 | 336.871 | 317.862 | 3.575.830 |
| İkinci El Oran     | 55,77%  | 53,87%  | 55,81%  | 53,72%  | 54,96%  | 54,08%  | 58,85%  | 68,00%  | 69,43%  | 71,57%  | 69,87%  | 68,25%  | 61,04%    |
| Toplam             | 472.561 | 431.840 | 524.423 | 524.612 | 556.784 | 526.619 | 444.441 | 434.757 | 418.079 | 575.889 | 482.143 | 465.761 | 5.857.909 |

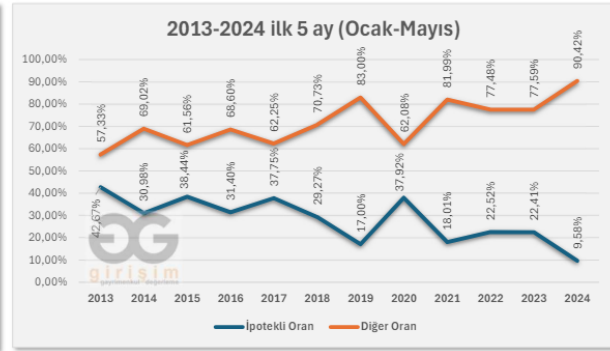
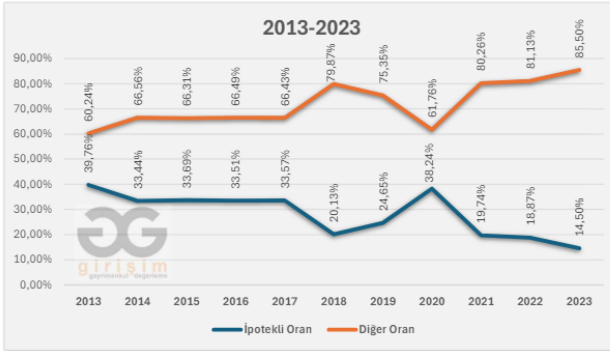


### 2013-2024 Mayıs itibarıyla Toplam Konut Satışlarının İpotekli ve Diğer Ayrımında Adet ve Oranları (TÜİK)

| İpotekli/Diğer | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      | 2024-5  | Genel Toplam |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|--------------|
| İpotekli       | 460.112   | 389.689   | 434.388   | 449.508   | 473.099   | 276.820   | 332.508   | 573.337   | 294.530   | 280.320   | 177.748   | 44.602  | 4.186.661    |
| İpotekli Oran  | 39,76%    | 33,44%    | 33,69%    | 33,51%    | 33,57%    | 20,13%    | 24,65%    | 38,24%    | 19,74%    | 18,87%    | 14,50%    | 9,58%   | 27,44%       |
| Diğer          | 697.078   | 775.692   | 854.932   | 891.945   | 936.215   | 1.098.578 | 1.016.221 | 925.979   | 1.197.326 | 1.205.302 | 1.048.178 | 421.159 | 11.068.605   |
| Diğer Oran     | 60,24%    | 66,56%    | 66,31%    | 66,49%    | 66,43%    | 79,87%    | 75,35%    | 61,76%    | 80,26%    | 81,13%    | 85,50%    | 90,42%  | 72,56%       |
| Toplam         | 1.157.190 | 1.165.381 | 1.289.320 | 1.341.453 | 1.409.314 | 1.375.398 | 1.348.729 | 1.499.316 | 1.491.856 | 1.485.622 | 1.225.926 | 465.761 | 15.255.266   |

### 2013-2024 İlk 5 Ay (Ocak-Mayıs) İtibarıyla Toplam Konut Satışlarının İpotekli ve Diğer Ayrımında Adet ve Oranları (TÜİK)

| İpotekli/Diğer | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    | Toplam    |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| İpotekli       | 201.622 | 133.777 | 201.594 | 164.713 | 210.165 | 154.157 | 75.566  | 164.870 | 75.290  | 129.707 | 108.067 | 44.602  | 1.664.130 |
| İpotekli Oran  | 42,67%  | 30,98%  | 38,44%  | 31,40%  | 37,75%  | 29,27%  | 17,00%  | 37,92%  | 18,01%  | 22,52%  | 22,41%  | 9,58%   | 28,41%    |
| Diğer          | 270.939 | 298.063 | 322.829 | 359.899 | 346.619 | 372.462 | 368.875 | 269.887 | 342.789 | 446.182 | 374.076 | 421.159 | 4.193.779 |
| Diğer Oran     | 57,33%  | 69,02%  | 61,56%  | 68,60%  | 62,25%  | 70,73%  | 83,00%  | 62,08%  | 81,99%  | 77,48%  | 77,59%  | 90,42%  | 71,59%    |
| Toplam         | 472.561 | 431.840 | 524.423 | 524.612 | 556.784 | 526.619 | 444.441 | 434.757 | 418.079 | 575.889 | 482.143 | 465.761 | 5.857.909 |



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 40 / 68

### Konut Birim Fiyatları - TL/m2 (TÜRKİYE VE 3 BÜYÜK İL) / TCMB EVDS / Nisan 2024

| YIL/AY  | Türkiye   | Değişim Oranı | İstanbul  | Değişim Oranı | Ankara    | Değişim Oranı | İzmir     | Değişim Oranı |
|---------|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|
| 2010-12 | 1.015,40  |               | 1.523,90  |               | 946,60    |               | 1.062,70  |               |
| 2011-12 | 1.134,00  | 11,68%        | 1.740,70  | 14,23%        | 1.039,70  | 9,84%         | 1.186,70  | 11,67%        |
| 2012-12 | 1.263,70  | 11,44%        | 1.955,40  | 12,33%        | 1.137,20  | 9,38%         | 1.331,10  | 12,17%        |
| 2013-12 | 1.496,60  | 18,43%        | 2.481,10  | 26,88%        | 1.263,20  | 11,08%        | 1.498,10  | 12,55%        |
| 2014-12 | 1.771,60  | 18,37%        | 3.080,50  | 24,16%        | 1.405,00  | 11,23%        | 1.753,50  | 17,05%        |
| 2015-12 | 2.140,30  | 20,81%        | 3.926,10  | 27,45%        | 1.611,40  | 14,69%        | 2.055,20  | 17,21%        |
| 2016-12 | 2.411,00  | 12,65%        | 4.392,10  | 11,87%        | 1.755,80  | 8,96%         | 2.419,30  | 17,72%        |
| 2017-12 | 2.598,60  | 7,78%         | 4.663,90  | 6,19%         | 1.873,70  | 6,71%         | 2.833,90  | 17,14%        |
| 2018-12 | 2.848,30  | 9,61%         | 5.086,30  | 9,06%         | 2.078,20  | 10,91%        | 3.209,40  | 13,25%        |
| 2019-12 | 2.930,50  | 2,89%         | 4.938,30  | -2,91%        | 2.204,70  | 6,09%         | 3.384,30  | 5,45%         |
| 2020-12 | 3.886,30  | 32,62%        | 6.481,30  | 31,25%        | 2.897,80  | 31,44%        | 4.501,70  | 33,02%        |
| 2021-12 | 6.372,60  | 63,98%        | 10.094,00 | 55,74%        | 4.566,40  | 57,58%        | 7.508,50  | 66,79%        |
| 2022-12 | 17.754,40 | 178,61%       | 27.886,40 | 176,27%       | 12.948,70 | 183,56%       | 21.735,70 | 189,48%       |
| 2023-12 | 30.480,00 | 71,68%        | 44.266,80 | 58,74%        | 23.852,00 | 84,20%        | 35.639,60 | 63,97%        |
| 2024-04 | 32.443,50 | 6,44%         | 46.213,40 | 4,40%         | 25.609,50 | 7,37%         | 38.029,20 | 6,70%         |

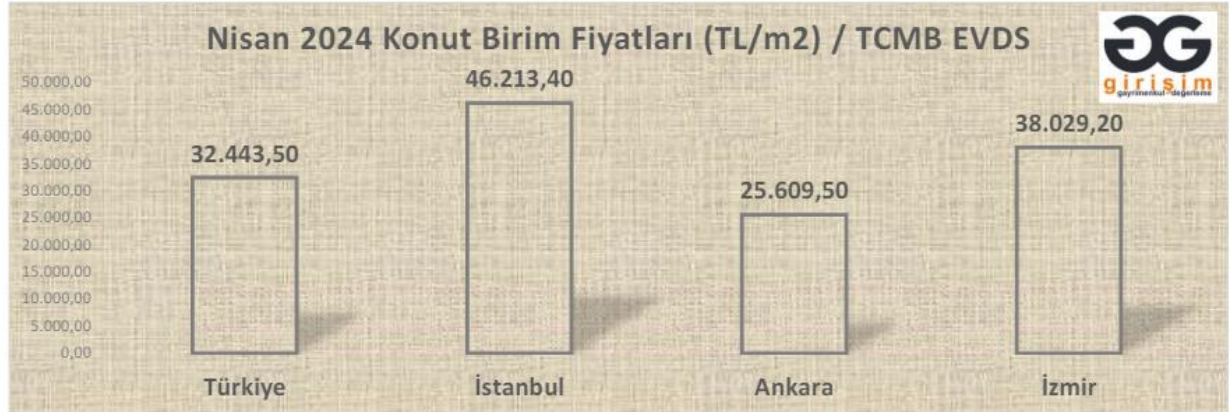
|        |           |       |           |       |           |       |           |       |
|--------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
| 2024-1 | 30.884,80 | 1,33% | 45.087,20 | 1,85% | 24.362,40 | 2,14% | 35.681,70 | 0,12% |
| 2024-2 | 31.346,40 | 1,49% | 45.367,80 | 0,62% | 24.930,40 | 2,33% | 36.051,40 | 1,04% |
| 2024-3 | 31.853,20 | 1,62% | 45.934,20 | 1,25% | 25.042,20 | 0,45% | 36.692,00 | 1,78% |
| 2024-4 | 32.443,50 | 1,85% | 46.213,40 | 0,61% | 25.609,50 | 2,27% | 38.029,20 | 3,64% |

Bir önceki ay açıklanan birim fiyatlarda küçük düzeltmeler görülmektedir. Mart ayı düzeltme oranı aşağıda yer almaktadır.

|             |        |        |       |        |
|-------------|--------|--------|-------|--------|
| 2024-3 Fark | 1,72%  | 1,42%  | 0,43% | 1,87%  |
|             | -0,10% | -0,17% | 0,02% | -0,10% |

### NİSAN 2024 İTİBARIYLA ORTALAMA 75 M2 VE 100 M2 KONUT FİYATLARI

| m2     | TÜRKİYE    | İSTANBUL   | ANKARA     | İZMİR      |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| 75 m2  | ₺2.433.263 | ₺3.466.005 | ₺1.920.713 | ₺2.852.190 |
| 100 m2 | ₺3.244.350 | ₺4.621.340 | ₺2.560.950 | ₺3.802.920 |



### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 41 / 68

**4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler**

Bulunmamaktadır.

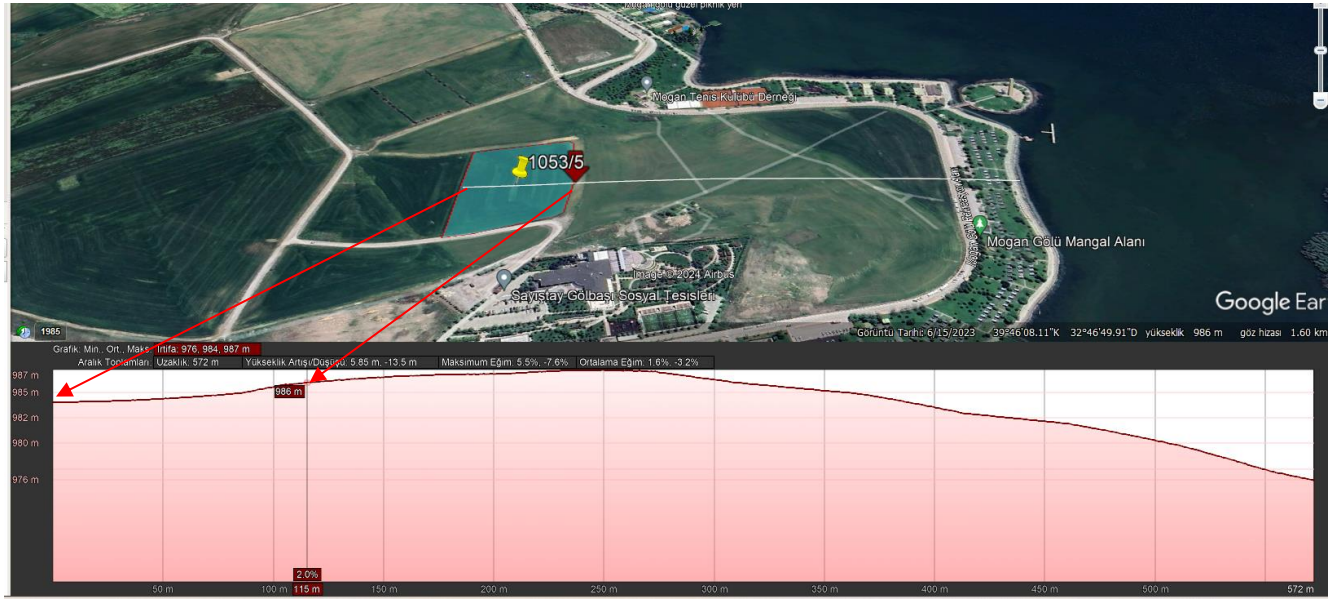
**4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**



Değerleme konusu 1053 ada 5 parsel 18.481 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Dikdörtgen geometrik formda olup, imar planına göre 3 cephesinden yol geçmektedir.

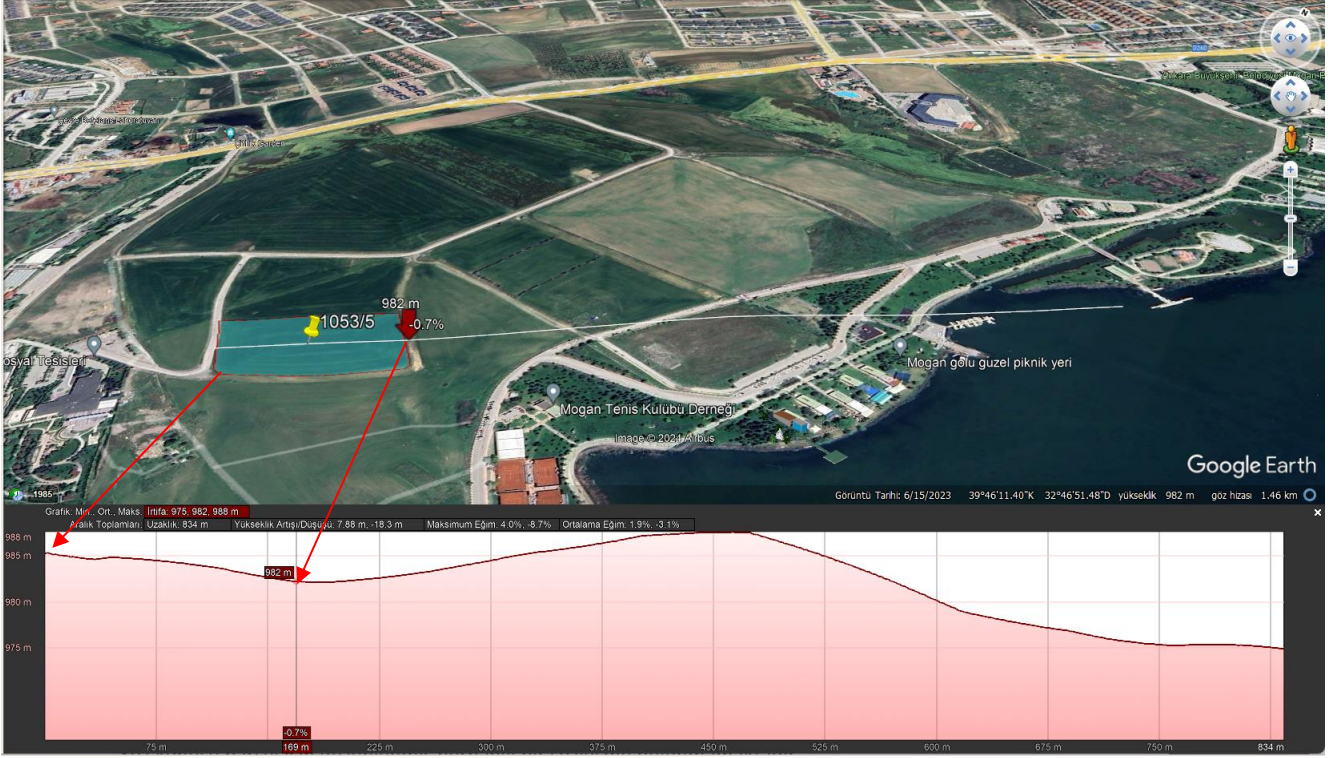
Etrafı beton direkli tel örgü ile çevrilmiştir.

Güneybatı, güneydoğu ve kuzeydoğu cepheden imar yolları ile sınırlı olacaktır. Ancak plan değişikliği yapılmakta olup yapılacak plan ile nasıl bir düzenleme yapılacağı konusunda bilgi verilmemiştir. Hâlihazırda parsel güneydoğusundan asfalt yola cephelidir.



Mogan Gölü yönünde, parselin yaklaşık ortasından alınan arazi kesitinde, göl yönüne doğru arazinin yükseldiği, parselin başlangıcına göre yaklaşık 3 m. kot farkı olduğu, yapılanma durumunda alt katlarda göl görüşünün bulunmayacağı, üst katların kısıtlı olacağı değerlendirilmektedir.





Parselin alt yoluna paralel ortasından alınan ham arazi kesitinde de göl yönünde azalan yaklaşık 3 m. kot farklı azalan eğim bulunmakla birlikte göl yönünde devamında arazinin yaklaşık 3 m. kot farklı yükseldiği görülmektedir. Bu durumda da düşük kotta yer alan yapılar için göl görüşü kısıtlı duruma gelmektedir.

#### Projenin GZFT (SWOT) Analizi

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GÜÇLÜ</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Parselin Mogan Gölü çevresi rekreasyon alanında yer alması.</li><li>✓ Parselin tam paylı sahip olması.</li><li>✓ Sayıştay Gölbaşı Tesislerine giden yola cepheli ve tesislere yakın olması.</li><li>✓ 3 cephesinde imar yolu bulunması.</li></ul> | <b>ZAYIF</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Mer'i plana göre minimum parsel yüzölçümü koşulunu sağlamaması, tek başına yapılaşma imkânı olmaması. Diğer parsel alanlarının da düşük m<sup>2</sup>'li olmasına bağlı olarak muhtemelen ada bazlı yapılanma gerekeceği.</li><li>✓ Yapılanma ve alan kısıtları nedeniyle sınırlı sayıda yatırımcıya hitap etmesi.</li><li>✓ Lokasyon parsellerinin genel olarak çok hissedarlı olması. Kısıtlar nedeniyle yapılanmanın gelişmemiş, imar yollarının açılmamış olmasına bağlı altyapı eksikliği.</li><li>✓ Göl görüşünün kısıtlı olması.</li></ul> |
| <b>FIRSAT</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Plan şartlarına bağlı ada bazlı yapılanma halinde cazibe merkezi olabilmesi.</li></ul>                                                                                                                                                           | <b>TEHDİT</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                  |                                                                                                    |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 43 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

**4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

Yapısız arsa değerlemesidir.

**4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Yapısız arsa değerlemesidir.

**4.7. 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**

Arsa nitelikli parsel mevcut haliyle boş durumdadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS "105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri"nde "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri bulunmaktadır.

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır.

Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur.

Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir.

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır.

Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir.

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                                                      |                                                                                                    |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <br>girişim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 44 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir.

Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır.

Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır.

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez.

Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası**

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

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.

Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.



|                                                                                  |                                                                                                    |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 45 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

“Uygun kiralama şartları” değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer**

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

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

**Pazar değeri** ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değerinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

#### **Makul değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:**

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

#### **UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

|                                                                                  |                                                                                                    |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 46 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

**Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:**

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde subjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak subjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

#### **Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

**Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:**

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

|                                                                                  |                                                                                                    |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 47 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

#### **Pazar Yaklaşımı Yöntemleri**

##### **Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi**

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerlendirme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değer belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhülle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarını ayakkare (veya metrekare) başı fiyat, ayakkare (veya metrekare) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (*örneğin, getiri*) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlendirilmesinde kullanılan **matris fiyatlamadır**.

#### **Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri**

##### **Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi**

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.





## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 48 / 68

### 5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

#### 5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### Pazar Değeri

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

#### Pazar Kirası

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

### 5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

#### Lokasyonda Satışa Sunulan Arsalar

#### Emsal 1 İndeks Yatırım / 0532 377 69 18 / Rekreatyon Alanı

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede ve aynı imar koşullarına sahip, 1056 Ada 3 Parsel sayılı, 6.737 m2 arsanın 545 m2'lik hissesi 1.200.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

YATIRIMCIYA GÖLBAŞI GÖL KENARI SATILIK 545 M2 ARSA HİSSESİ



#1137603885

Türkiye LİE

16:00

Ticari

Pazar Satış

1.200.000 TL

m<sup>2</sup> fiyatı: 2.202 TL/m<sup>2</sup>

Ankara / Gölbaşı / Karşıyaka Mh.

İlan No: 1137603885

İlan Tarihi: 06 Haziran 2024

Emlak Tipi: Satılık Arsa

İmar Durumu: Ticari

m<sup>2</sup>: 545

m<sup>2</sup> Fiyatı: 2.202

Ada No: 1.056

Parsel No: 3

Pafta No: Belirtilmemiş

Kaks (Emsal): Belirtilmemiş

Gabari: Belirtilmemiş

Tapu Durumu: Hisseli Tapu

Kat Karşılığı: Hayır

Krediye Uygunluk: Evet

Kimden: Emlak Ofisinden

Takas: Hayır

İNDEKS YATIRIM

İş: 0 (252) 613 66 22

İş: 0 (312) 504 54 52

Cep: 0 (532) 377 69 18

☐ Mesaj Gönder

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 49 / 68

**Emsal 2** Lotus İnvest Emlak / 0546 124 90 99 / Rekreasyon Alanı

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede ve aynı imar koşullarına sahip, 1056 Ada 1 Parsel sayılı, 4.579 m2 arsanın 220 m2'lik hissesi 600.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Gölbaşı Ankara Karşıyaka Mahallesi Satılık arsa

★ Favorilerime Ekle Yazdır



600.000 TL  
m<sup>2</sup> fiyatı: 2.727 TL/m<sup>2</sup>

Ankara / Gölbaşı / Karşıyaka Mh.

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| İlan No               | 1177902266      |
| İlan Tarihi           | 08 Haziran 2024 |
| Emlak Tipi            | Satılık Arsa    |
| İmar Durumu           | Ticari          |
| m <sup>2</sup>        | 220             |
| m <sup>2</sup> Fiyatı | 2.727           |
| Ada No                | 1.056           |
| Parsel No             | 1               |
| Pafta No              | Belirtilmemiş   |
| Kaks (Emsal)          | Belirtilmemiş   |
| Gabari                | Belirtilmemiş   |
| Tapu Durumu           | Hisseli Tapu    |
| Kat Karşılığı         | Hayır           |
| Krediye Uygunluk      | Hayır           |
| Kimden                | Emlak Ofisinden |
| Takas                 | Hayır           |

**Lotus Invest**

İş: 0 (312) 360 41 42

Cep: 0 (546) 124 90 99

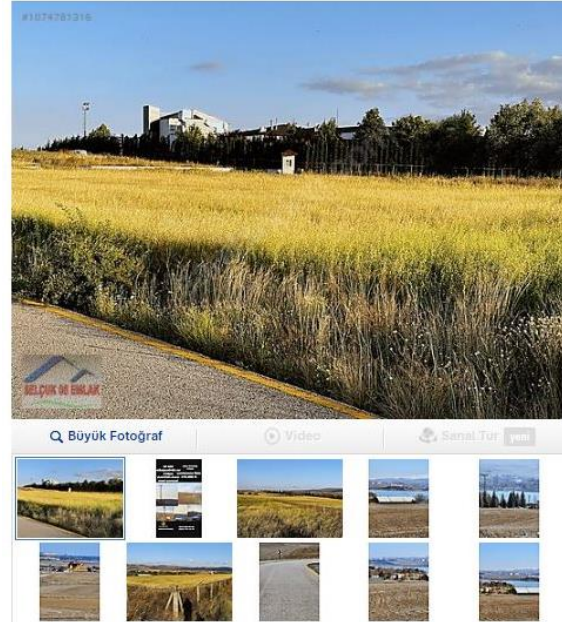
Mesaj Gönder

**Emsal 3** Selçuk 08 Emlak / 0538 774 15 79 / Ticari Rekreasyon Alanı

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede ve aynı imar koşullarına sahip, 1053 Ada 4 Parsel sayılı, 8.638 m2 arsanın 400 m2'lik hissesi 835.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

MOGAN PARKINA KOMŞU SATILIK İMARLI 400M HİSSE GÖL MANZARALI

★ Favorilerime Ekle Yazdır



834.997 TL  
m<sup>2</sup> fiyatı: 2.087 TL/m<sup>2</sup>

Ankara / Gölbaşı / Karşıyaka Mh.

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| İlan No               | 1074781316      |
| İlan Tarihi           | 15 Haziran 2024 |
| Emlak Tipi            | Satılık Arsa    |
| İmar Durumu           | Turizm + Ticari |
| m <sup>2</sup>        | 400             |
| m <sup>2</sup> Fiyatı | 2.087           |
| Ada No                | 1.053           |
| Parsel No             | 4               |
| Pafta No              | Belirtilmemiş   |
| Kaks (Emsal)          | Belirtilmemiş   |
| Gabari                | Belirtilmemiş   |
| Tapu Durumu           | Hisseli Tapu    |
| Kat Karşılığı         | Hayır           |
| Krediye Uygunluk      | Hayır           |
| Kimden                | Emlak Ofisinden |
| Takas                 | Hayır           |

İlan ile ilgili Şikayetim Var

**Selçuk 08 Emlak**

İş: 0 (312) 484 93 08

Cep: 0 (538) 774 15 79

Mesaj Gönder





## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

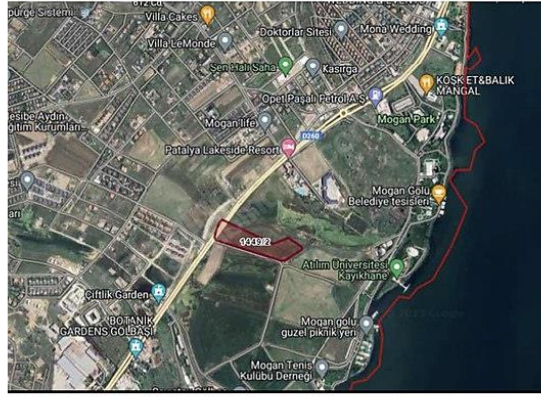
**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 50 / 68

### Emsal 4 Sahibi / 0535 479 92 86 / Ticari Rekreasyon Alanı

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede ve aynı imar koşullarına sahip, 1449 Ada 2 Parsel sayılı, 33.753 m2 arsanın 280 m2'lik hissesi 550.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Yol cepheli, göl manzarası.

\*\*\*SAHİBİNDEN SATILIK. 1 HAFTALIK SON FİYAT 550 BİN TL.



550.000 TL  
m<sup>2</sup> fiyatı: 1.964 TL/m<sup>2</sup>

Ankara / Gölbaşı / Karşıyaka Mh.

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| İlan No               | 1133925622      |
| İlan Tarihi           | 21 Haziran 2024 |
| Emlak Tipi            | Satılık Arsa    |
| İmar Durumu           | Ticari          |
| m <sup>2</sup>        | 280             |
| m <sup>2</sup> Fiyatı | 1.964           |
| Ada No                | 1.449           |
| Parsel No             | 2               |
| Pafta No              | -               |
| Kaks (Emsal)          | Belirtilmemiş   |
| Gabari                | Belirtilmemiş   |
| Tapu Durumu           | Hisseli Tapu    |
| Kat Karşılığı         | Hayır           |
| Krediye Uygunluk      | Bilinmiyor      |
| Kimden                | Sahibinden      |
| Takas                 | Evet            |

İlan ile ilgili Şikayetim Var

Favorilerime Ekle

Yazdır



Hesap Açma Tarihi: Nisan 2016

Cep: 0 (535) 479 92 86

Mesaj Gönder

Güvenlik İpuçları

Satın alacağınız gayrimenkulu görmeden kapora ödemeyin, para göndermeyin.  
Detaylı bilgi için tıklayın.

### Emsal 5 Selçuk 08 Emlak / 0538 774 15 79 / Ticari Rekreasyon Alanı

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede ve aynı imar koşullarına sahip, 1053 Ada 4 Parsel sayılı, 8.638 m2 arsanın 205 m2'lik hissesi 395.000 TL bedel karşılığında satışa sunulmuştur.

08 DEN KARŞIYAKA MAHALLESİNDE İMARLI 205m2 HİSSE



395.000 TL  
m<sup>2</sup> fiyatı: 1.927 TL/m<sup>2</sup>

Ankara / Gölbaşı / Karşıyaka Mh.

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| İlan No               | 1174999274      |
| İlan Tarihi           | 23 Haziran 2024 |
| Emlak Tipi            | Satılık Arsa    |
| İmar Durumu           | Turizm + Ticari |
| m <sup>2</sup>        | 205             |
| m <sup>2</sup> Fiyatı | 1.927           |
| Ada No                | 1.053           |
| Parsel No             | 4               |
| Pafta No              | Belirtilmemiş   |
| Kaks (Emsal)          | 0.15            |
| Gabari                | Belirtilmemiş   |
| Tapu Durumu           | Hisseli Tapu    |
| Kat Karşılığı         | Evet            |
| Krediye Uygunluk      | Hayır           |
| Kimden                | Emlak Ofisinden |
| Takas                 | Evet            |

İlan ile ilgili Şikayetim Var

Favorilerime Ekle

Yazdır



Selçuk 08 Emlak

İş: 0 (312) 484 93 08

Cep: 0 (538) 774 15 79

Mesaj Gönder

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 51 / 68

### Emsal 6 Good Invest Emlak / 0533 137 29 47 / Günübirlük Tesis Alanı

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede ve Günübirlük Tesis imar koşullarına sahip, 1057 Ada 1 Parsel sayılı, 5.957 m2 arsanın 198 m2'lik hissesi 450.000 TL bedel karşılığında satışa sunulmuştur.

Gölbaşı Göl Sıfır Arsa (Günü Birlük Tesis Alanı) Hissesi

#1180358099

**Öznitelik Bilgisi**

Öznitelik Bilgisi Bina/BB Listesi

İl: Ankara

İlçe: Gölbaşı

Mahalle/Köy: Karşıyaka

Mahalle No: 55857

Ada: 1057

Parsel: 1

Tapu Alanı: 5.957,00

Nitelik: Arsa

Mevki: -

Zemin Tip: Ana Taşınmaz

Pafta: -

Favorilerde güncelle

Büyük Fotoğraf

Video

Satış Turu

**450.000 TL**

m<sup>2</sup> fiyatı: 2.273 TL/m<sup>2</sup>

Ankara / Gölbaşı / Karşıyaka Mh.

İlan No: 1180358099

İlan Tarihi: 24 Haziran 2024

Emlak Tipi: Satılık Arsa

İmar Durumu: Özel Kullanım

m<sup>2</sup>: 198

m<sup>2</sup> Fiyatı: 2.273

Ada No: Belirtilmemiş

Parsel No: Belirtilmemiş

Pafta No: Belirtilmemiş

Kaks (Emsal): Belirtilmemiş

Gabari: Belirtilmemiş

Tapu Durumu: Hisseli Tapu

Kat Karşılığı: Hayır

Kredive Uygunluk: Hayır

**Good Invest Gayrimenkul Merkez**

İş: 0 (312) 999 53 46

Cep: 0 (533) 137 29 47

Mesaj Gönder

### Emsal Bilgileri

| Emsal No | Kullanım                | Mülkiyet | Ada/Parsel | Emsal | Fiyat (TL) | Alan (m2) | İlan Tarihi | İlanı veren        | Telefon        |
|----------|-------------------------|----------|------------|-------|------------|-----------|-------------|--------------------|----------------|
| 1        | Rekreasyon Alanı        | Hisse    | 1056/3     | 0,10  | 1.200.000  | 545       | 06.06.2024  | İndeks Yatırım     | (532) 377-6918 |
| 2        | Rekreasyon Alanı        | Hisse    | 1056/1     | 0,10  | 600.000    | 220       | 08.06.2024  | Lotus Invest Emlak | (546) 124-9099 |
| 3        | Ticari Rekreasyon Alanı | Hisse    | 1053/4     | 0,15  | 835.000    | 400       | 15.06.2024  | Selçuk 08 Emlak    | (538) 774-1579 |
| 4        | Ticari Rekreasyon Alanı | Hisse    | 1449/2     | 0,15  | 550.000    | 280       | 21.06.2024  | Sahibi             | (535) 479-9286 |
| 5        | Ticari Rekreasyon Alanı | Hisse    | 1053/4     | 0,15  | 395.000    | 205       | 23.06.2024  | Selçuk 08 Emlak    | (538) 774-1579 |
| 6        | Günübirlük Tesis Alanı  | Hisse    | 1057/1     | 0,10  | 450.000    | 198       | 24.06.2024  | Good Invest Emlak  | (533) 137-2947 |

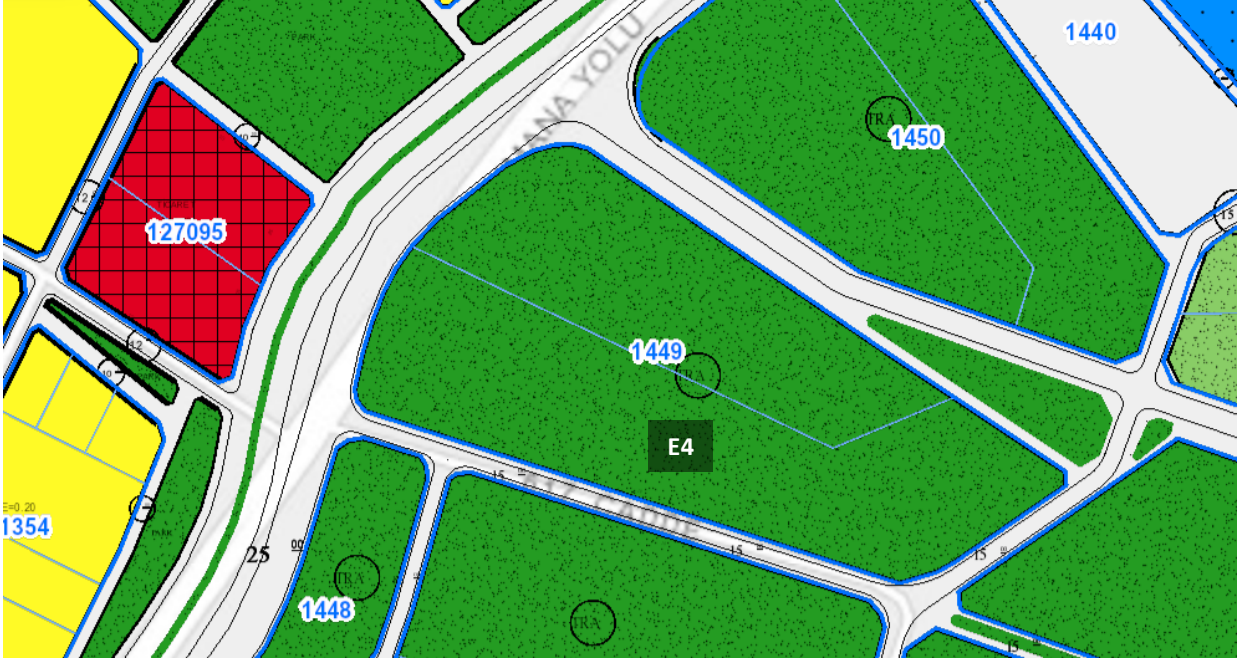


### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



Emsallerin tümü hisse satışlarıdır. Satışa sunulan hissesiz parsel satışa bulunamamıştır.

Emsal 1 ve 2 Rekreasyon alanında, göl manzarası daha fazla, parsel alanı yapılanma koşulları altında, parselin E=0,10 yapılanma alanı bulunmaktadır.

Emsal 3 ve 5 komşu 1053 Ada 4 Parselden hisse satışlarıdır. Ticari Rekreasyon Alanı, E=0,15 yapılanma alanına sahiptir. Parsel tek başına yapılanma koşulunu sağlamamaktadır.

Emsal 4 Haymana Yolu'na cephelidir. Ticari Rekreasyon Alanı, E=0,15 yapılanma alanına sahiptir. Parsel tek başına yapılanma koşulunu sağlamaktadır. Fonksiyona göre önemli bir ulaşım avantajı bulunmaktadır.

Emsal 6 Günöbirlik Tesis Alanında E=0,10 yapılanma alanına sahiptir. Çevresindeki yollarla yapı adası niteliğindedir. Alan olarak yapılanma koşulunu sağlamaktadır.

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







**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 53 / 68

**5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

| Emsal No        | Kullanım                | Mülkiyet | Ada/Parsel | Emsal | Fiyat (TL) | Alan (m2) | Pazarlıksız TL/m <sup>2</sup> | Pazarlık (%) | Pazarlıklı TL / m2 | Konum | Fonksiyon & Emsal | Toplam Düzeltme | Uyumlu TL/m <sup>2</sup> |
|-----------------|-------------------------|----------|------------|-------|------------|-----------|-------------------------------|--------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|--------------------------|
| 1               | Rekreasyon Alanı        | Hisse    | 1056/3     | 0,10  | 1.200.000  | 545       | 2.202                         | -25%         | 1.651              | -10%  | 10%               | 0%              | 1.651                    |
| 2               | Rekreasyon Alanı        | Hisse    | 1056/1     | 0,10  | 600.000    | 220       | 2.727                         | -25%         | 2.045              | -5%   | 10%               | 5%              | 2.148                    |
| 3               | Ticari Rekreasyon Alanı | Hisse    | 1053/4     | 0,15  | 835.000    | 400       | 2.088                         | -25%         | 1.566              | 0%    | 0%                | 0%              | 1.566                    |
| 4               | Ticari Rekreasyon Alanı | Hisse    | 1449/2     | 0,15  | 550.000    | 280       | 1.964                         | -25%         | 1.473              | -10%  | 5%                | -5%             | 1.400                    |
| 5               | Ticari Rekreasyon Alanı | Hisse    | 1053/4     | 0,15  | 395.000    | 205       | 1.927                         | -25%         | 1.445              | 0%    | 0%                | 0%              | 1.445                    |
| 6               | Günübirlik Tesis Alanı  | Hisse    | 1057/1     | 0,10  | 450.000    | 198       | 2.273                         | -25%         | 1.705              | -10%  | 10%               | 0%              | 1.705                    |
| <b>Ortalama</b> |                         |          |            |       |            |           | <b>1.648</b>                  |              |                    |       |                   |                 | <b>1.652</b>             |

Emsaller yakın konumda yer almakta olup, Rekreasyon, Günübirlik Tesis ve Ticari Rekreasyon Alanı lejantlarına sahiptir.

Lejantlara göre emsal kullanım alanları ve lejanta göre yapılanma fonksiyonları, konumları dikkate alınarak uyumlaştırma yapılmıştır.

Lokasyonda genel olarak hisse satışları bulunmakta, bir çok parsel imar yapılanma alan şartını sağlayamamaktadır. Bu durum dikkate alınarak pazarlık oranı %25 olarak uygulanmış, konum, fonksiyon&emsal uyumlaştırması sonucu ortalama birim değer 1.652 TL/m<sup>2</sup> bulunmuştur.

Değerleme konusu parsel büyüklüğünün alıcı kitlesini azaltması dikkate alınarak %5 iskonto ile 1.570 TL/m<sup>2</sup> bulunmaktadır.

Emsal 3 ve Emsal 5, değerlendirme konusu parselde aynı adada yer almaktadır. 2 emsalin uyumlaştırma sonucu birim değer ortalaması 1.506 TL/m<sup>2</sup> bulunmaktadır.

**Bu durum ve lokasyonda uzun süredir yapılanma olmaması (yapılanma alan kısıtı ve fonksiyona bağlı) dikkate alınarak 1.500 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.**

**5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)**

5.1.4.'te, yapılan analizler sonucu 1.500 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.

**Buna göre 1053 Ada 5 Parsel Pazar değeri;**

**18.481,00 m<sup>2</sup> x 1.500 TL/m<sup>2</sup> = 27.721.500 TL bulunmuş, 27.700.000 TL takdir edilmiştir.**

**5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmamıştır.**

**5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni**

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun



|                                                                                                                      |                                                                                                    |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 54 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Değerleme konusu arsa nitelikli gayrimenkul üzerinde proje geliştirilmemiş olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

**5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç**

Arsa değerlemesi olup Pazar yaklaşımı uygulanmıştır (5.1.2.'den itibaren).

**5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar**

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

**5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)**

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

**5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)**

**5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Kullanılmamıştır.

**5.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Kullanılmamıştır.

**5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Kullanılmamıştır.

**5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)**

Kullanılmamıştır.

**5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)**

**5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)**

Kira çalışması yapılmamıştır.

**5.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Kullanılmamıştır.

**5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Kullanılmamıştır.

**5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Kullanılmamıştır.

**5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Mer'i İmar Planı yapılanma koşullarına göre ve ada içindeki diğer parsellerle birlikte yapılanma en uygun kullanım olarak değerlendirilmektedir.

**5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Kullanılmamıştır.

|                                                                                                                      |                                                                                                    |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 55 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

- 6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması**  
Arsa nitelikli parsel için pazar analizi uygulanmış, 5.1.4.'te, yapılan analizler sonucu 1.500 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.  
**Buna göre 1053 Ada 5 Parsel Pazar değeri;**  
 $18.481,00 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ TL/m}^2 = 27.721.500 \text{ TL}$  bulunmuş, **27.700.000 TL** takdir edilmiştir.
- 6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**  
Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.
- 6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**  
Yapısız arsa değerlemesidir.
- 6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**  
TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu siciline devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.
- 6.5. 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**  
İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.
- 6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**  
Değerleme konusu parsel, 30.06.2020 tarih, 13559 yevmiye, satış edinme sebebi ve tam hisse ile "ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" adına kayıtlıdır. Geçen sürede proje geliştirilmemiştir.
- 6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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 gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

|                                                                                  |                                                                                                    |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 56 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

**6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile 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 ilgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Değerleme konusu arsa nitelikli gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”in 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; **arsa**, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.

**Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, TAKBİS tarihi itibarıyla devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde “Arsa” olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.**

## 7. SONUÇ

### 7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu, arsa nitelikli, 1053 Ada 5 Parsel, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde, Mogan Gölü batısı rekreasyon alanında Ticari Rekreasyon Alanı fonksiyonu ile E=0.15 Yençok=7.50 yapılanma koşullarına sahiptir.

Söz konusu fonksiyon için 20.000 m<sup>2</sup> parsel alanı şartı bulunmak olup, 18.481,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel için tek başına yapılanma imkanı bulunmamaktadır.

1053 ada Ticari Rekreasyon Alanı lejantlı ve yapılanma için 20.000 m<sup>2</sup> şartı bulunmaktadır. Değerleme konusu 1053 ada 5 parsel 18.481 m<sup>2</sup> alanlı ve diğer parseller daha küçük olduğundan, parsellerde tek başına yapılanma imkanı bulunmamaktadır. Ada bazında tüm parsellerin toplam alanı 39.507 m<sup>2</sup>'dir. Bu durumda ada bazlı yapılanma beklenmektedir.

Parselin çevresine göre nispeten düşük kotta yer alması gerekse çevredeki müstakbel yapılanmalar nedeniyle önemli bir göl manzarası olmayacağı değerlendirilmektedir.

Lokasyonda genel olarak arsa hisselerinin satışa sunulduğu, arsa alanlarının bilhassa Ticari Rekreasyon lejantında yapılanma şartının altında büyüklükte olduğu görülmektedir.

Diğer yandan, bazı Ticari Rekreasyon ve Rekreasyon alanlarında villa/müstakil ev amacına yönelik ifrazen küçük parseller oluşturulması dikkat çekmektedir.

Bu durumun zamanla imar planı değişikliği baskısı getirmesi beklenebilir.

TAKBİS kayıtları 4.1.4.'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla bağımsız bölümler üzerinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde “Arsa” olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.



|                                                                                                                      |                                                                                                    |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel<br>(Arsa) | <b>19.07.2024</b><br>2024-ŞGYO-0006<br>Sayfa 57 / 68 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

## 7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Arsa" nitelikli 1 adet gayrimenkule ilişkin 27.700.000 TL KDV hariç pazar değeri takdir edilmiştir.

| Ada Parsel | Nitelik | Yüzölçüm (m <sup>2</sup> ) | Değer (TL)    | Değer (USD) | Değer (EURO) |
|------------|---------|----------------------------|---------------|-------------|--------------|
| 1053/5     | Arsa    | 18.481,00                  | 27.700.000,00 | 849.688,04  | 789.952,49   |

Döviz bazlı değerler bilgi amaçlı olup KDV dahil edilmemiştir.

03.07.2024 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurları

Indicative Exchange Rates Announced at 15:30 on 07/03/2024 by the Central Bank of Türkiye

Bülten No: 2024/123

| Döviz Kodu<br>Currency Code                                                                 | Birim<br>Unit | Döviz Cinsi<br>Currency | Döviz Alış<br>Forex Buying | Döviz Satış<br>Forex Selling | Efektif Alış<br>Banknote Buying | Efektif Satış<br>Banknote Selling |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
|  USD/TRY   | 1             | ABD DOLARI              | 32.4929                    | 32.5514                      | 32.4701                         | 32.6002                           |
|  AUD/TRY | 1             | AVUSTRALYA DOLARI       | 21.6372                    | 21.7783                      | 21.5376                         | 21.9089                           |
|  DKK/TRY | 1             | DANİMARKA KRONU         | 4.6786                     | 4.7016                       | 4.6753                          | 4.7124                            |
|  EUR/TRY | 1             | EURO                    | 34.9499                    | 35.0129                      | 34.9254                         | 35.0654                           |

Nihai olarak pazar değeri;

**27.700.000,00 TL** (YirmiyediMilyonYediyüzBinTürkLirası) **+KDV**

**Takdir edilmiştir.**

## Ekler

1 - Taşınmaz Fotoğrafları

2 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 58 / 68

**EKLER**

**1. Taşınmaz Fotoğrafları**



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 59 / 68



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 60 / 68



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 61 / 68



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 62 / 68



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

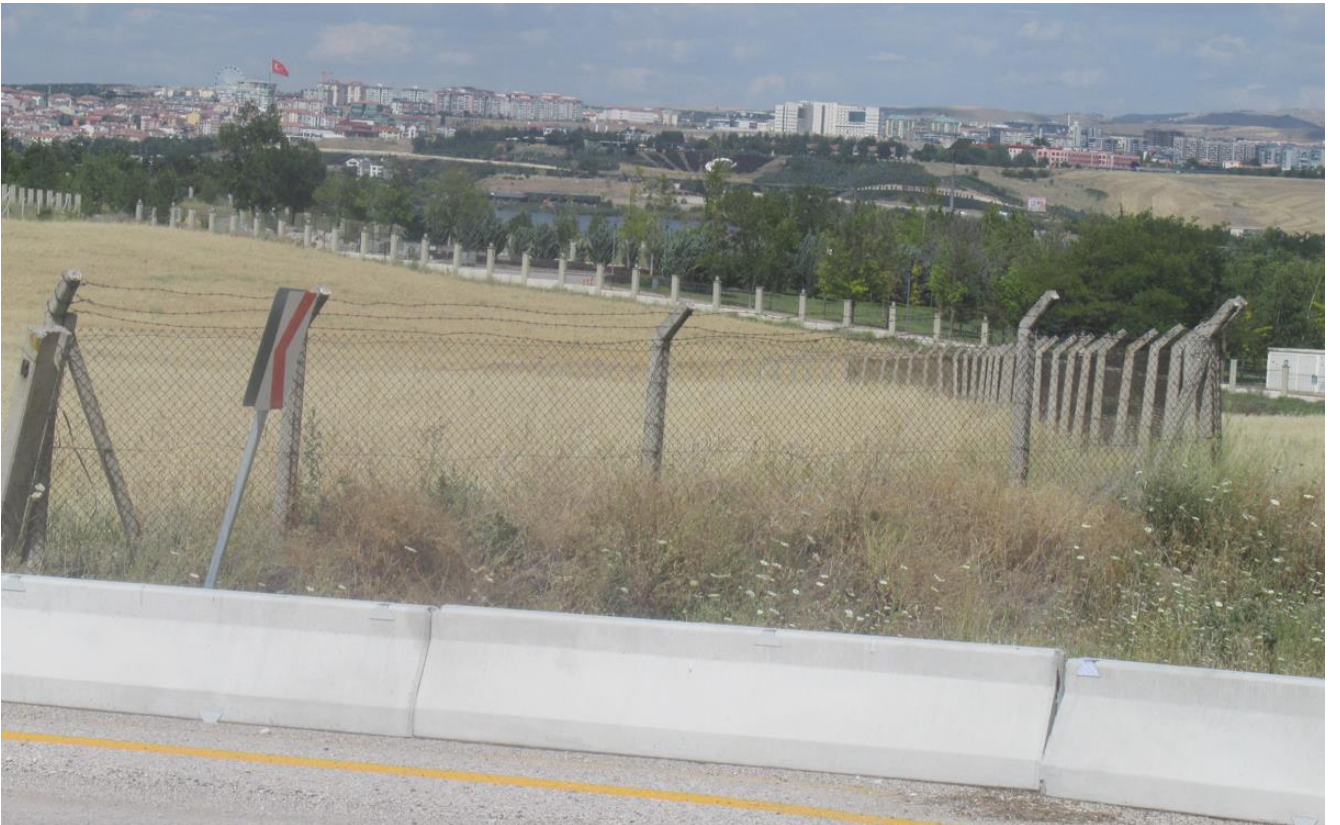
🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 63 / 68







**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 64 / 68







**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 65 / 68







**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 66 / 68



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 67 / 68

## 2. Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri

  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.01.2018 No : 407550

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Erman ERGÜN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405180

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Yasin ÇABUK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



  
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu  
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.3029

**Sayın Erman ERGÜN**  
(T.C. Kimlik No: 29732034718 - Lisans No: 407550)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan

  
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu  
T.C. Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı

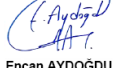
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019 Belge No: 2019-01.2291

**Sayın Yasin ÇABUK**  
(T.C. Kimlik No: 27374272284 - Lisans No: 405180)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
Ankara, Gölbaşı, Karşıyaka Mah. 1053 Ada 5 Parsel  
(Arsa)

**19.07.2024**  
2024-ŞGYO-0006  
Sayfa 68 / 68



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurululuğu

Tarih : 23.10.2018 No : 410944

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Soner GÖKDAĞLI**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





TDUB  
Ticari Değerleme Uzmanları Birliği

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 05.04.2019 Belge No: 2019-01.1145

**Sayın Soner GÖKDAĞLI**  
(T.C. Kimlik No: 23063262802- Lisans No: 410944 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI  
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)