

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**  
**ANKARA GÖLBAŞI**  
**ARSA**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 07.04.2020**

**Rapor Numarası: SEKR-2020-00046**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**

**i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Değerleme Tarihi:</b>	:	23.03.2020-07.04.2020
<b>Rapor Tarihi</b>	:	07.04.2020
<b>Rapor Numarası</b>	:	SEKR-2020-00046
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	:	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi Karşıyaka Mahallesi 1053 Ada 5 Parselde Kayıtlı Arsa
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin belirlenmesi
<b>Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi</b>	:	Karşıyaka Mahallesi 1053 ada 5 parsel Gölbaşı/Ankara
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı</b>	:	18.481m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	:	Ticari Rekreasyon Alanı

**07.04.2020 Tarihi İtibariyle**

	<b>Pazar Değeri</b>
<b>KDV Hariç</b>	5.082.000 TL
<b>KDV Dâhil</b>	5.996.760 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

**Değerlemede Görev Alan Kişiler**

<b>Hazırlayan</b>	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
<b>Onaylayan</b>	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

## Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer

düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Değer Tanımları .....	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası .....	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	10
4.3.1	Gölbaşı İlçesi .....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	11

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	12
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	12
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	12
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	13
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	15
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.11	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.....	15
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	16
5.13	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	16
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	17
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	17
6.2	SWOT Analizi .....	17
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	18
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	18
6.4.1	Pazar Yaklaşımı .....	18
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	18
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	22
6.4.3	Gelir Yaklaşımı .....	22



6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	23
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	23
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	23
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	23
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ.....	24
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	24
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	24
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	24
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	24
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
7.7	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	25
8	SONUÇ .....	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	26
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	26
9	EKLER .....	27



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 07.04.2020

**Rapor Numarası** : SEKR-2020-00046

**Raporun Türü** : Ankara İli, Gölbaşı İlçesi Karşıyaka Mahallesi 1053 Ada 5 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmaz Güncel Pazar Değerinin Tespiti

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

**Raporu Onaylayan** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 23.03.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 07.04.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 20.03.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51  
Kat:11 Kâğıthane / İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### 2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Ankara İli, Gölbaşı İlçesi Karşıyaka Mahallesi 1053 ada 5 parselde kayıtlı arsanın güncel pazar değeri tespitine yönelik hazırlanmıştır.



### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

##### 3.1.1 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.

##### 3.1.2 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.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

##### 3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.



Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya



(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) Toplama Yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

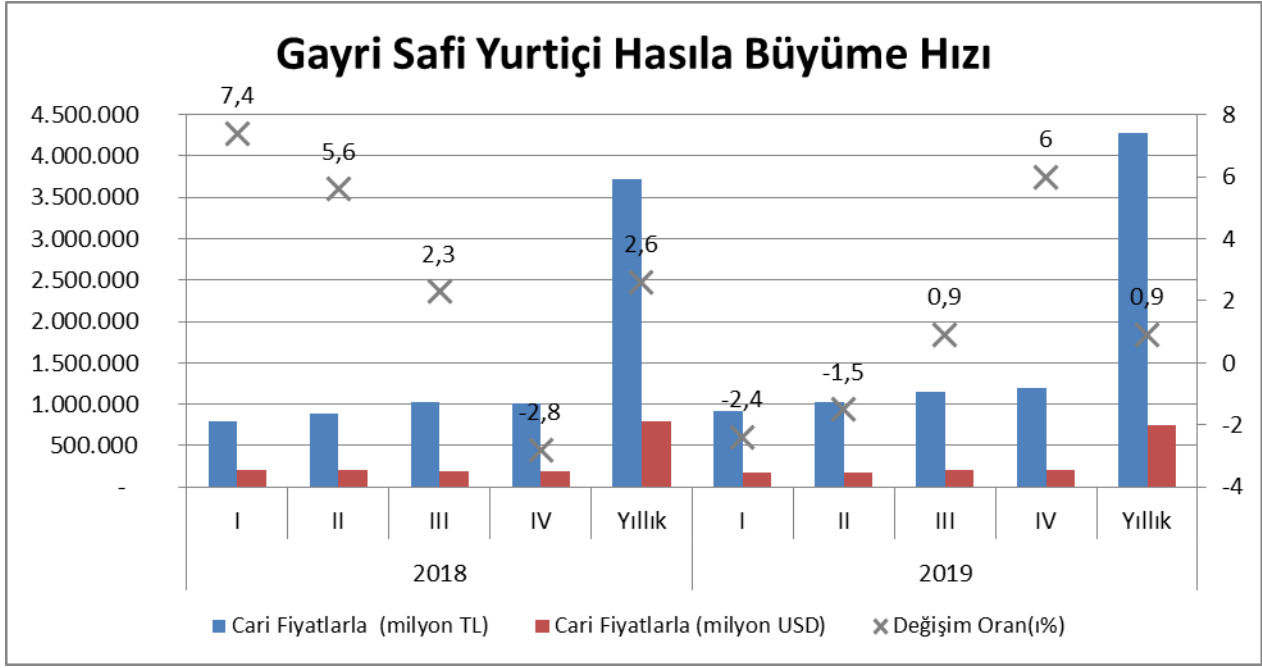
## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

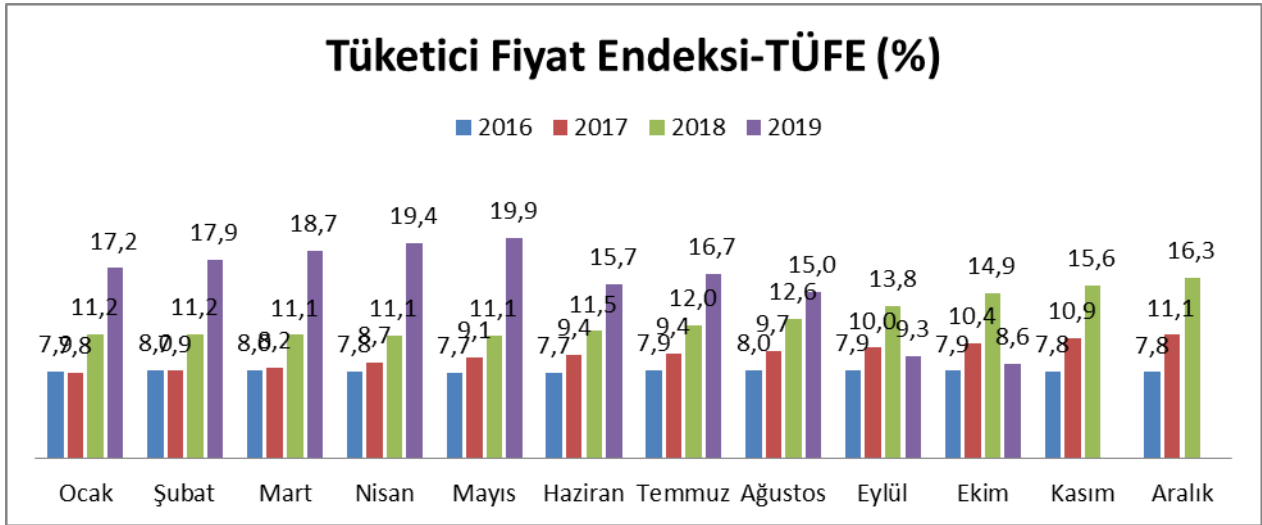
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralma yaşayan Türkiye 2019'da yüzde 0.9 , 2019 yılı son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşmiştir.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. Aralık 2019 itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları yüzde 15,18, yurt içi üretici fiyatları yüzde 17,56 artmıştır.



Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelere pozitif ayrışacaktır.

#### 4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşımaktadır. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken, tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ‘nın faiz oranlarında indirime gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirime gitmeleri, konuta olan talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul’un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye’nin bir



güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancıların Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Türkiye'de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan'da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk) ,tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından bankaların konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.



### 4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 4.3.1 Gölbaşı İlçesi



Gölbaşı İlçesi, Ankara il merkezine 20 km. uzaklıkta, İç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. 1.300km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Doğusunda Bala, batısında Yenimahalle, güneyinde Haymana ve kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır.

Gölbaşı Örencik Köyü'ne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken, 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyü'ndeki Bucak Müdürlüğü ile

Jandarma Karakolu'nun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını almıştır. 1936 yılında ilçe olan Çankaya'ya bağlanmıştır. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolu'nun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlanmıştır. 1965 yılında Gölbaşı Belediye teşkilatı kurulmuştur. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı kanun Gölbaşı ilçe olmuştur. 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 edilmiştir. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır. 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre ilçenin toplam nüfusu 138.944 kişidir. İlçe nüfusunun il nüfusu içerisindeki payı %2,46'dır. Son 10 yıllık dönemde nüfus verileri incelendiğinde, nüfusun düzenli artış gösterdiği görülmektedir. İlçenin 54 mahallesi bulunmakta olup, 11'i merkezde yer almaktadır.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Ekspertize konusu taşınmaz Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 1053 ada 5 parsel kayıtlı arsadır. Açık tarif olarak, Ankara-Konya Karayolu üzerinden Haymana Yolu'na dönülür. Haymana istikametine doğru yaklaşık 4,2 km devam edilir. Bu noktadan sola dönüp, asfalt yol 900m takip edilir. 900m sonra sola dönüp, yaklaşık 135m ilerleyince solda yer almaktadır.



Uzak Plan Uydu Görüntüsü



Yakın Plan Uydu Görüntüsü



Gölbaşı, ilçede yer alan Mogan ve Eymir Gölleri nedeniyle rekreasyon alanı konumundadır. Özellikle hafta sonu evi olarak kullanılmakta olan villalar ve site inşaatları ile gelişimini sürdürmektedir. Gayrimenkul, konum olarak Haymana Yolu ile Mogan Gölü arasında yer almaktadır. Mogan Gölü'ne yaklaşık 215 metre mesafede bulunan taşınmazın göl ile arasında boş arsalar ile Mogan Parkı yer almaktadır. Gayrimenkulün bulunduğu kesimde yapılaşma bulunmamakta olup, imar planı uygulaması arazi üzerinde henüz yapılmamıştır. Bölge hafif eğimli arazi yapısına sahip olup, mevcut arsalar tarımsal amaçlı kullanılmaktadır. Mogan Gölü sahil şeridi, göl manzarası nedeniyle restoran, kafe, düğün salonu ve kısmen oteller açısından tercih edilmektedir. Gayrimenkulün karşısında Sayıştay Gölbaşı Eğitim ve Sosyal Tesisleri ile Mogan Rekreasyon Alanı; yakın çevresinde Patalya Otel, inşaatı yeni tamamlanan Gölbaşı Turizm Meslek Lisesi ve Uygulama Oteli, Maya Düğün Salonu, Köşk Restoran, Şövalye Restoran bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım, özel araçla ve Haymana Yolu'ndan geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	Ankara
<b>İlçesi</b>	Gölbaşı
<b>Mahallesi</b>	Karşıyaka
<b>Mevkii</b>	-
<b>Pafta No</b>	-
<b>Ada No</b>	1053
<b>Parsel No</b>	5
<b>Yüzölçümü</b>	18.481m <sup>2</sup>
<b>Niteliği</b>	Arsa
<b>Malik</b>	Şekerbank T.A.Ş. Personeli Munzam Sos. Güv. ve Yar. San. Vakf. V (TAM)

## 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 20.03.2020 tarihinde saat 11:52 itibarı ile temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

## 5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

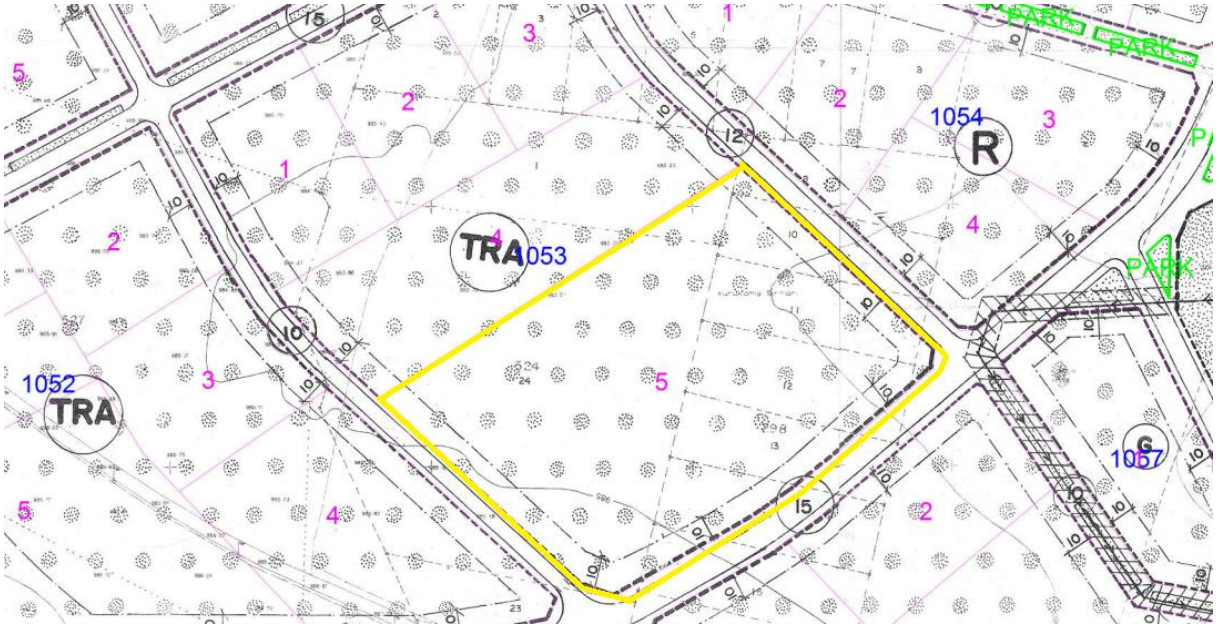
Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

## 5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca engel teşkil eden herhangi bir ibare bulunmamaktadır.

## 5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Servisi'nde imar paftasından tespit edilmiştir. Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02.04.2020 tarihli imar durum yazısına göre değerlendirme konusu parsel Mülga Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı'nın 04.04.2000 tarihinde onaylanan Mogan Gölü Batı Kıyısı Rekreasyon Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticari Rekreasyon Alanı" olarak planlanmış olup, yapılaşma koşulları KAKS(E)=0,15 Hmax 7,50 m. dir.

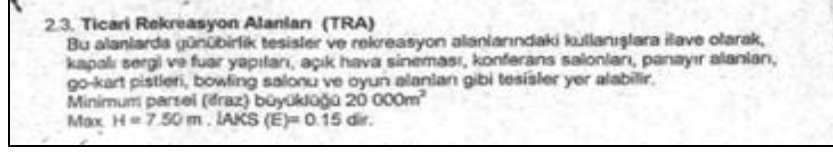


04.04.2000 tarihi onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan notlarına göre ticari rekreasyon alanlarında, "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. Min parsel (ifraz) büyüklüğü 20.000m<sup>2</sup> max h: 7,50m, KAKS:0,15'dir".

Plan notlarına göre "lokanta, restoran, bar, kafe, pastane, çay bahçesi gibi tesisler" ile rekreasyon alanlarında plan notlarına göre "rekreasyon alanlarında, günübirlik tesis alanlarında belirtilen

kullanımlara ilave olarak açık spor alanları, golf ve minigolf sahaları, açık manejlar, aqua parklar, piknik alanları, açık paten pistleri, açık fuar ve panayır alanları” yer alabilir. İmar durum yazısı, imar planı ve plan notları rapor ekinde sunulmuştur.



Değerleme konusu gayrimenkul 18.481m<sup>2</sup> yüzölçümünde olup, min parsel büyüklüğü 20.000m<sup>2</sup> şartını taşımamaktadır. Parselin hizasındaki parsel ile önce tevhit, sonrasında ifraz yaparak plan koşulunu sağladıktan sonra yapılaşabilecektir.

Planlama Servisi'nden alınan bilgiye göre bölge Mogan Batı Etapı Planlama içerisine alınmış olup, planlama çalışmaları devam etmektedir. Planlama çalışmaları sonuçlanmadığı için tarafımıza detaylı bilgi verilmemiş olup, halihazırda çap düzenlenebildiği; ancak çap isteyen mal sahiplerine mevcut plana göre yapılaşma hakkının düşük ve ifraz koşulları nedeniyle kısıtlayıcı olması nedeniyle plan sonuçlarının beklenmesi önerildiği beyan edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 18.09.2017 tarih ve 10734 sayılı Olur'u ile onaylanan Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi, 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının itirazlarının değerlendirildiği, 13.03.2018 tarihli ve 45289 sayılı Olur'u ile onaylanan değişikliklere yapılan askı itirazlarının kabul ve reddine ilişkin değişiklikler ile bakanlıkça (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) hazırlanan çevre düzeni planı değişiklikleri 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca bakanlık makamının 16.03.2020 tarih ve 68425 sayılı Olur'u ile onaylanmış ve söz konusu planların değişiklik yapılmayan kısımları kesinleştirilmiştir.

Onaylı 45/2020 arşiv nolu ve ABÇDP-894970 plan işlem numaralı 1/50.000 ölçekli Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesine ait Çevre Düzeni Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Şubesi ilan panosunda 25.03.2020 tarihinden itibaren bir ay süreyle askıya çıkarılmıştır.

Askıda olan çevre düzeni planında değerlendirme konusu parselin bulunduğu bölge kısmen rekreasyon, kısmen de ticari rekreasyon lekeli olarak gözükmektedir. Çevre düzeni planı parsel bazında olmayıp bölgedeki arazi kullanım kararlarını belirlemektedir. Parselin yeni duruma göre imar durumu ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belli olacaktır. Çevre düzeni plan paftası ve notları rapor ekinde sunulmuştur.

### 5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Gayrimenkul arsa vasfında olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Servisi'nden alınan bilgiye göre gayrimenkul ve bulunduğu bölge Mogan Batı Etapı Planlama içerisine alınmış olup, planlama çalışmaları devam etmektedir. Parselin bulunduğu bölgeyi kapsayan 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı askıya çıkmış olup henüz yürürlüğe girmemiştir.

### **5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkul arsa vasfında olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

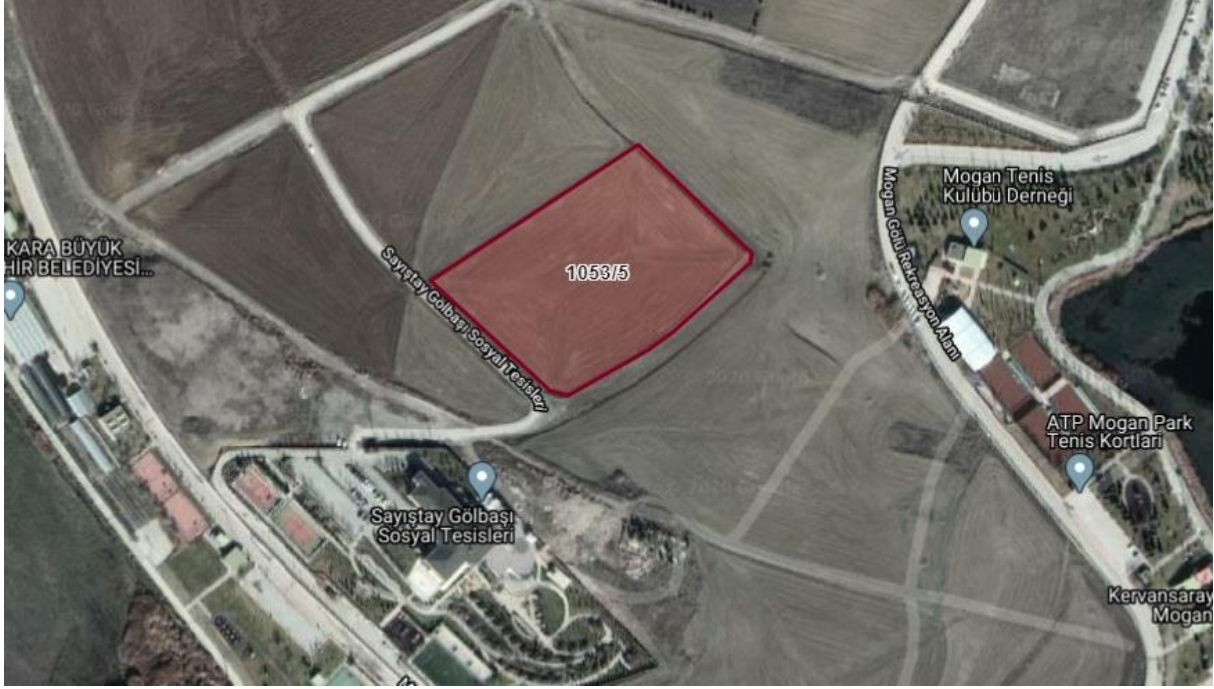
### **5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Konu taşınmazın imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel yoktur.

### **5.11 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**

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

## 5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri



### Ada Parsel Paftası

Değerleme konusu 1053 ada 5 parsel 18.481m<sup>2</sup> yüzölçümündedir. Yaklaşık dikdörtgen formundaki arsa düz topoğrafik yapıda olup, arazi üzerinde sınırlar belirlenmiş ve etrafı beton direkli tel örgü ile çevrilmiştir. Mevcut imar planına göre köşe konumlu olacak parsel 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. Halihazırda parsel güneydoğusundan asfalt yola cephelidir.

## 5.13 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz arsa vafındadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme sürecini olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Gayrimenkul, Ankara'nın önemli rekreasyon alanı olan Gölbaşı ilçesinde, Mogan Rekreasyon Alanı yakınında yer alması
- Tam mülkiyet yapısına sahip olması
- Asfalt yola cepheli olması
- İmar planına göre köşe konumlu olması

#### Zayıf Yönler

- Mevcut yürürlükte olan plana göre minimum parsel yüzölçümü koşulunu sağlamaması, tek başına yapılaşma imkânı olmaması
- İmar durumu itibarı ile kısıtlı bir yatırımcıya hitap etmesi
- Bölgede hisseli arsa yapısı, mevcut plan şartları doğrultusunda gelişimin oldukça yavaş bir seyir izlemiş olması
- Yapılaşmanın oldukça düşük seviyede olması

#### Fırsatlar

- Bölgede yürürlükte olan imar planının yenilenmesi sürecine girilmiş olması
- Yeni plan ile yapılaşma koşulları ve minimum parsel büyüklüğü şartlarında düzenlemeye gidilme olasılığının olması

#### Tehditler

- Mevcut ekonomik koşullara ek olarak, dünyada ilan edilen pandeminin ülkemizde de görülmeye başlaması ile alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileme ve bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunması



### **6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### **6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri**

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın arsa vasfında olması sebebi ile pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

#### **6.4.1 Pazar Yaklaşımı**

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

#### **6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri**

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan satışta olan arsa emsalleri alınmıştır. Emisallerin konumu, göle mesafesi, imar durumu, büyüklüğü gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte arsa emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	İmar Durumu	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Karşıyaka Mah., 1448 ada 1 parşel	Ticaret Alanı, E:0,20	11.778	5.889.000 TL	500 TL	Mal Sahibi, 0542 233 04 17	Gayrimenkulün bulunduğu bölgede, Haymana Yolundan 1 parşel içeride tam mülkiyet yapısında arsa
2	Karşıyaka Mahallesi	Ticari Rekreasyon Alanı, E:0,15	1.500	750.000 TL	500 TL	Karşıyaka Arsa Ofisi, 0532 311 02 41	Gayrimenkulün bulunduğu bölgede 1.500m <sup>2</sup> arsa
3	Karşıyaka Mahallesi 112843 Ada 2 Parşel	Ticari Rekreasyon Alanı, E:0,15	7.000	2.100.000 TL	300 TL	Özgür Tekin Gayrimenkul, 0532 375 57 07	Yola yakın konumda manzarası kısıtlı arsa
4	Karşıyaka Mahallesi, 1438 ada 2 parşel	Rekreasyon Alanı, E:0,10	4.006	4.000.000 TL	999 TL	Çatkaya Emlak, 0533 698 06 61	Daha iyi konumda Patalya Otel yakınında, Mogan Park Rekreasyon Alanı hizasında arsa (İstenen fiyatın çok yüksek olduğu düşünülmektedir)
5	Karşıyaka Mahallesi, 525 ada 2 parşel	Ticari Rekreasyon Alanı, E:0,15	10.627	5.250.000 TL	494 TL	Özgür Tekin Gayrimenkul, 0532 375 57 07	Bizim Çatı Tesisleri hizasında, arsa
6 (görüş)	Arsanın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren Arsa Dünyası Emlak Ofisi (0532 768 48 65) tarafından bölgede genel olarak arsaların hisseli olduğu ve çok nadir el değiştirme olduğu, gelişim olmadığı, son 1 yıl içerisinde plan değişikliği ile bölgenin turizme açılacağı ve emsallerin arttırılacağına dair beklentileri ile talep edilen fiyatlarında oldukça farklılaşma olduğu, değerlendirme konusu gayrimenkulün 250-300TL/m <sup>2</sup> den satılabileceğini beyan edilmiştir.						



Satılık Emsal Krokisi



Gayrimenkulün bulunduğu bölge Mogan Gölü ile Haymana Karayolu arasında kalan bölgedir. Bölge yer yer eğimli, yer yer düz arazi yapısına sahip olup, yapılaşma oldukça düşük seviyededir. Bölgede Patalya Otel, Sayıştay Sosyal Tesisleri, Bizim Çatı Otel yer almaktadır. Mogan Park Rekreasyon Alanı, Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından inşa edilmiş ve 2004 yılında faaliyete girmiştir. Yaklaşık 660.000m<sup>2</sup> alan içerisinde yürüyüş yolları, spor alanları, çocuk oyun alanları, restoran ve kafeler, amfi tiyatro, nikah salonu yer almaktadır. Bölgede Haymana Yolu cepheli arsalarda, ilçe merkezine yaklaştıkça restoranlar ile düğün salonları yer almaktadır. Bölge oldukça yavaş bir gelişim seyri izlemiş, yapılaşma oldukça düşük düzeyde kalmıştır. Bölgenin ağırlıklı olarak hisseli olan mülkiyet yapısı ve mevcut plan ile kısıtlı kullanım ve yapılaşma hakkı verilmiş olması, parsel büyüklükleri şartı bölgenin gelişimini kısıtlamıştır. İmar planı ile verilen kullanım belirli bir yatırımcı kitlesine hitap etmesi de bölgede gelişimi sınırlandıran bir diğer etken olmuş ve olacaktır. Değerleme tarihinde bölgede yeniden bir planlama çalışması yapıldığına dair Gölbaşı Belediyesi'nden bilgi alınmıştır. Planlama süreci henüz tamamlanmamış olup, hâlihazırda çap verildiği; ancak mal sahiplerine yapılaşma ve ifraz/parsel büyüklüğü koşullarında düzenleme olacağına dair bilgi verilerek çap düzenlemesinin önerilmediği beyan edilmektedir. Piyasada emlak ofisleri, arsa sahipleri ile yapılan görüşmelere göre, bölgenin turizme açılacağı ve yapılaşma koşullarının arttırılacağı beklentisi oluşmuş ve bu etken talep edilen fiyatlara yansımıştır. Mevcut satışta olan gayrimenkuller incelendiğinde talep edilen rakamların bu beklenti doğrultusunda oldukça uyumsuz olduğu görülmektedir. Emsallerde parsel ve ifraz koşullarını sağlayıp sağlamadığına dair mal sahibi ve emlakçıların net bilgisi olmayıp, yeni plan ile bu etkenlerin ortadan kaldırılacağı beklentisi oluşmuştur. Düzeltmede bu etken de göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal 1 gayrimenkulün kuzeyinde, Haymana Karayolu'ndan bir parsel içeride yer alan arsadır. Karayoluna cepheli olsa da göle daha uzaktır. Emsal 2, ve 4 gayrimenkulün kuzeydoğusunda, Patalya Otel çevresinde yer alan arsalardır. Emsal 4, Mogan Rekreasyon Alanı sınırında, göle 60m mesafede yer almaktadır. Emsal 5 gayrimenkulün güneyinde, göle 200m mesafede yer almaktadır. Emsal 3 Haymana Yolu'nun 200 m doğusunda yer almakta olup göl manzarası konu mülke göre kısıtlıdır.

Emsal tablosunda yer alan emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerleme çalışmasında çevreden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Tabloda yer alan emsal gayrimenkul konu mülke göre ‐iyi/küçük‐ olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre ‐kötü/büyük‐ olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm ögeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10(-%1)
İyi	Küçük	-%25(-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

Bölgede imar planlarının yenileneceğine yönelik beklenti nedeniyle istenen fiyatlar oldukça yüksek olup askıda olan çevre düzeni planına göre imar durumunda bir değişiklik yoktur. Bu yüzden pazarlık payları yüksek tutulmuştur. Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin konum, imar durumu ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal Tablosu				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	5.889.000	750.000	2.100.000	4.000.000	5.250.000
Pazarlık Payı	30%	35%	20%	50%	25%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	4.122.300	487.500	1.680.000	2.000.000	3.937.500
Büyüklük(m2)	11.778	1.500	7.000	4.006	10.627
Birim M2 Değeri	350	325	240	499	371
Konum Düzeltmesi	-20%	0%	5%	-35%	-20%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-15%	-5%	-10%	0%
İmar Durum Düzeltmesi	-5%	0%	0%	5%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-25%</i>	<i>-15%</i>	<i>0%</i>	<i>-40%</i>	<i>-20%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b>	<b>263</b>	<b>276</b>	<b>240</b>	<b>300</b>	<b>296</b>
<b>Ortalama</b>	<b>275 TL</b>				



Piyasada yapılaşma koşullarında artış olacağı beklentisi ile talep edilen fiyatlar yükselmiştir. Düzeltme tablosunda bu etken doğrultusunda imarlı parsellerde %20 ila %50 oranında pazarlık payları düşülmüştür. Değerleme konusu gayrimenkulün birim m<sup>2</sup> değeri 275 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan arsa değeri aşağıdaki gibidir.

Arsa Yüzölçümü(m2)	Arsa Birim m Değeri	Arsa Değeri
18.481	275 TL	5.082.000 TL

Hesaplanan değer mevcut yapılaşma koşulları doğrultusunda oluşmuş bir değerdir. Parselin yüzölçümü, planda belirtilen minimum parsel büyüklüğü şartını sağlamamaktadır. Parselin tek başına yapılaşma imkânı bulunmamaktadır. Bu etken gayrimenkulün piyasa koşullarında satışı güçleştirmektedir.

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkul arsa vasfındadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

#### 6.4.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılaşma düşük seviyededir. Bölgede imar planı ile verilen kullanımlar (rekreasyon alanı, ticari rekreasyon alanı, günübirlik tesis alanı, doğa parkı vb ) belirli bir yatırımcı kitlesine hitap etmektedir. Yapılaşma şartlarının da düşük olması bölgede gelişimi yavaşlatan etkenler olmuştur. Bölgede faaliyette olan tesisler kamuya ait tesisler olup, kar amacı gütmeyen kiralama yapılmaktadır. İlçe merkezine yaklaştıkça, Haymana Yolu üzerinde restoran ve düğün salonları yer almaktadır.

Gayrimenkul imar planına göre "Ticari Rekreasyon Alanı" imarlıdır. E:0,15 yapılaşma koşulludur. Plan notlarına göre minimum parsel büyüklüğü 20.000m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş, gayrimenkul yüzölçümü itibarı ile tek başına yapılaşma koşulu taşımamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme ve gelir yaklaşımı yöntemleri uygulanmamıştır.

Ayrıca plan notlarına göre parsel üzerinde günübirlik tesisler, açık spor alanları, aquapark, golf sahası, kapalı sergi ve fuar alanı, konferans salonu vb kullanımlar inşa edilebilir. İmar planı ile verilen bu kullanımların her biri kendi özelinde değerlendirilecek, spesifik kullanımlardır. Çok çeşitli ancak oldukça kısıtlı kullanımlar olması, proje geliştirme için yeterli verinin bölgede mevcut olmaması ve yeterli potansiyel ile piyasanın da henüz oluşmaması nedeniyle proje geliştirme ve gelir yaklaşımı yöntemleri uygulanmamıştır.



#### **6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerlemeye konu gayrimenkulün arsa vasfında olması, bölgede arsa kiralaması yapılmaması, bu yönde bir piyasa oluşmamış olması nedeniyle kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### **6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### **6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

Gayrimenkul arsa vasfındadır. Çevresindeki parseller ile tevhit edilip üzerinde proje geliştirilmesi en verimli ve en iyi kullanımı olacaktır.

#### **6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları 10.4. Maddesi'ne göre, değerlendirme 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. Değerleme konusu gayrimenkul 18.481m<sup>2</sup> yüzölçümünde olup, minimum parsel büyüklüğü 20.000m<sup>2</sup> şartını taşımamaktadır. Parselin hizasındaki parsel ile önce tevhit, sonrasında ifraz yaparak plan koşulunu sağladıktan sonra yapılaşabilecektir. İmar plan notlarına göre parsel üzerinde günöbirlik tesisler, açık spor alanları, aquapark, golf sahası, kapalı sergi ve fuar alanı, konferans salonu vb kullanımlar inşa edilebilir. İmar planı ile verilen bu kullanımların her biri kendi özelinde değerlendirilecek, spesifik kullanımlardır. Çok çeşitli ancak oldukça kısıtlı kullanımlar olması, proje geliştirme için yeterli verinin bölgede mevcut olmaması ve yeterli potansiyel ile piyasanın da henüz oluşmaması nedeniyle proje geliştirme ve gelir yaklaşımı yöntemleri uygulanamamıştır. Değerleme konusu taşınmazın değeri pazar yaklaşımı ile hesaplanmış olup, buna göre taşınmazın değeri 5.082.000 TL olarak takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

### 7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul imar planına göre "Ticari Rekreasyon Alanı" imarlıdır. Plan notlarına göre min parsel büyüklüğü 20.000m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu gayrimenkul 18.481m<sup>2</sup> olup, plan notlarına göre yapılaşabilmesi için, hizasındaki parsel ile önce tevhit, sonrasında ifraz yapılarak plan koşullarını sağlaması gerekmektedir. Yapılaşma koşullarında büyüklüğü sebebiyle kısıt mevcuttur fakat komşu parseller birlikte hareket edilerek üzerinde bir gelişime yapılması mümkündür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "a" bendine; göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları "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. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar bu bentte yer alan işlemleri gerçekleştiremezler. Buna göre değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne “arsa” olarak dâhil edilmesi uygundur.

#### **7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesi ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### **7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dâhil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dâhil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır”.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme niteliği Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.

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

Konu mülk ile ilgili herhangi bir geliştirme çalışması yapılmamıştır.



## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, imar durumu, yapılaşma koşulları, yüzölçümü, yola cephesi ve çevre yapılanmaları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

#### 07.04.2020 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri
KDV Hariç	5.082.000 TL
KDV Dahil	5.996.760 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

#### Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401431



#### Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400177





## 9 EKLER

1. Tapu Kayıt Örneği
2. İmar Durum Yazısı
3. Uygulama İmar Plan Paftası
4. Uygulama İmar Plan Notu
5. Çevre Düzeni Plan Paftası
6. Çevre Düzeni Plan Notları
7. Fotoğraflar
8. SPK Lisans Örnekleri
9. Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-3-2020-11:52



Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
004620123446	2020-03-20-09.40.43.715803	12344

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
317372	(SN:1470) ŞEKERBANK T.A.Ş. PERSONELİ MUNZAM SOS.GÜV. VE YAR.SAN.VAKF. V	-	1/1	18481.00	18481.00	İmar (TSM) 05-08-1998 3267	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eCTE7EoAKtN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



T.C.  
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 49485841-754-E.7836  
Konu : Karşıyaka Mahallesi 1053 Ada 5  
Parsel İmar Durumu

02/04/2020

EPOS GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK ve DEĞERLEME A.Ş.

İlgi : 23.03.2020 tarih 12217 sayılı dilekçeniz.

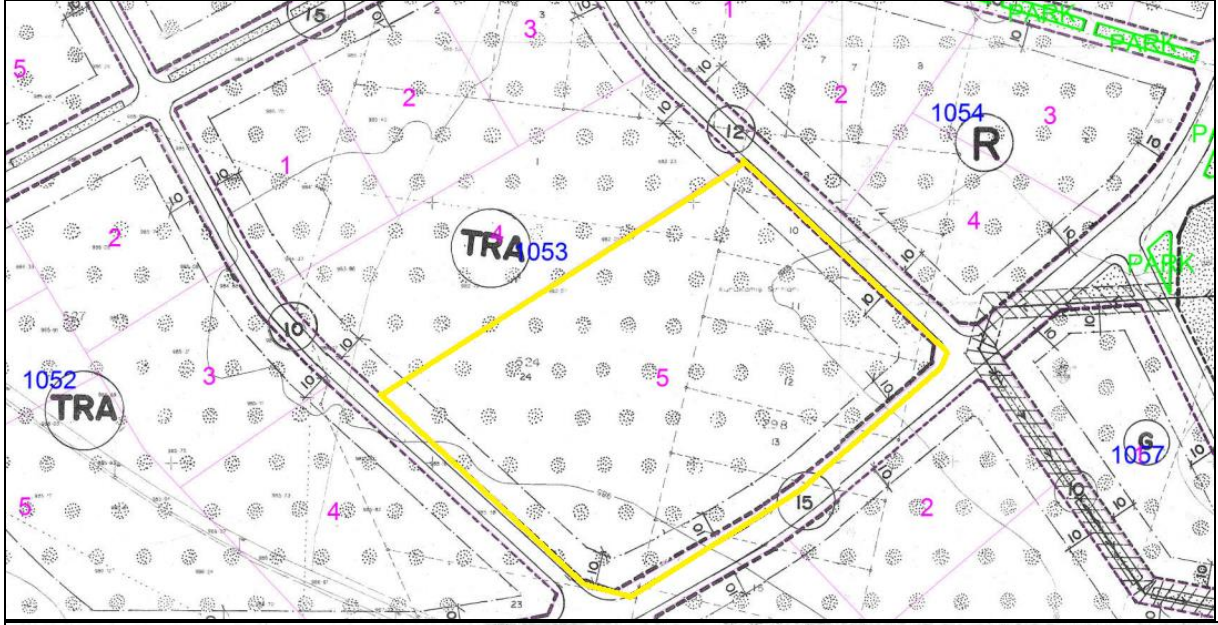
İlgide kayıtlı dilekçeniz ile Gölbasi İlçesi Karşıyaka Mahallesi 1053 ada 5 parselin güncel imar bilgisi talep edilmiştir.

İlgide kayıtlı dilekçenize istinaden yapılan incelemede; Karşıyaka Mahallesi 1053 ada 5 parselin mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığın, 04.04.2000 tarihinde onaylanan "Mogan Gölü Batı Kıyısı Rekreatyon Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticari Rekreatyon Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının İAKS (E)=0,15 Hmax=7.50 m. olduğu hususları tespit edilmiş olup imar planı örneği ve plan notları yazımız ekinde sunulmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

(e-İmzalıdır)  
Ramazan ŞİMŞEK  
Belediye Başkanı

Ek:  
1- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı  
2- Uygulama İmar Planı Plan Notları



**1. GENEL HÜKÜMLER :**

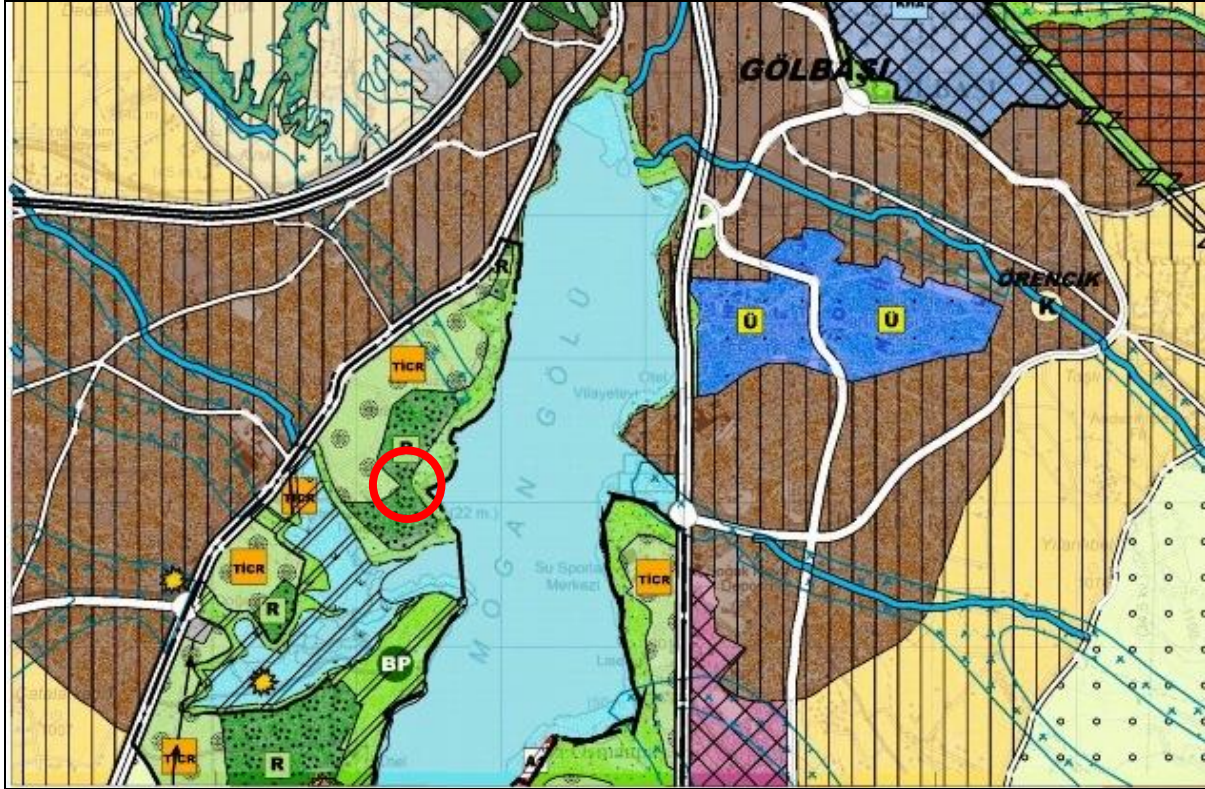
- 1.1. 1/1000 Ölçekli Gölbaşı Rekreasyon Alanı İmar Planı hükümlerinde yer almayan hususlarda sırasıyla; 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri, 1/5000 ölçekli Rekreasyon Alanları Nazım İmar Planı , Plan Hükümleri ve Ankara İmar Yönetmeliği koşulları geçerlidir.
- 1.2. Tabii zemini yol kotu 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 düşemez. (+0.50) kotunun üzerine çıkmaz. 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 zorunludur.
- 1.3. 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.
- 1.4. 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.
- 1.5. Plan alanı içinden geçen piasu ana kolektörünün güzergahı üzerinde her yönde 5m'den daha yakına yapı yapılamaz. Parsel içine rastlayan bölümlerde vaziyet planlarında gerekli tedbir alınacak olup; gerektiğinde koruma bandında irifak hakkı tesis edilebilecektir.  
Ada içi altyapı projeleri parsel sahipleri tarafından ASKİ Genel Müdürlüğü standartlarına uygun olarak ve ASKİ Genel Müdürlüğü'ne onaylanmak suretiyle Özel Çevre Koruma Kurumu'nun da görüşü alınarak yapılacaktır.
- 1.6. 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.
- 1.7. Planda önerilen yapı adaları, o adada önerilen kullanıma ait minimum ifraz koşulundan küçük ise, minimum ifraz koşulu olarak mevcut ada büyüklüğü geçerli olacaktır.
- 1.8. 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.
- 1.9. Bu alanlarda Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
- 1.10. Bu alanlarda, özürtilen yaşamını kolaylaştırmak amacıyla TSE tarafından özürtiler için belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.
- 1.11. Bütün tesis ve yapılarda iskan ruhsatı alınmadan önce parsel içindeki açık alanların peyzaj düzenlemesi ve bitkilendirilmesi işleminin tamamlanması zorunludur.

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

**2. YAPILAMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

- 2.1. **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.
- 2.2. **Rekreasyon Alanları (R)**  
Bu alanlarda günübirlik tesis alanlarında belirtilen kullanımlara ilave olarak açık spor alanları, golf ve minigolf sahaları, açık manojer, acuparklar, 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.
- 2.3. **Ticari Rekreasyon 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.
- 2.4. **Ticaret Alanları**  
Bu alanlarda günübirlik tesisler ile satışı yönelik ticaret üniteleri yer alabilir.  
Minimum parsel (ifraz) büyüklüğü, 2000 m<sup>2</sup>  
Max. H= 4.50m. İAKS (E)= 0.20 dir.
- 2.5. **Kamu Kuruluşu Sosyal Tesis Alanları**  
Bu alanlarda  
İAKS (E)=0.30 Max.H=6.50 m.'dir.
- 2.6. **Akaryakıt İstasyonu (A)**  
Bu planda gösterilenler dışında yeni akaryakıt istasyonu yeri oluşturulamaz , mevcutlara ilave yapılamaz. Mevcut akaryakıt istasyonları yapım ve işletilmesi konusunda ilgili yönetmeliklere uyulması zorunludur.  
Bu alanda İA/İS (E)= 0.10 Max.H= 3.50 m. dir. (kanopi hariç)
- 2.7. **Doğa Parkı**  
Doğa parkı olarak tanımlanan alanlardaki uygulamalarda dolgu, saz kesimi, drenaj, yol ve altyapı tesisleri gibi doğal hayatı etkileyecek hiçbir uygulama yapılamaz. Gözleme kulübeleri, yürüyüş petikaları, ahşap iskele gibi yapılar ancak Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nın uygun görüşü ve denetimi ile yapılabilir. Bu park alanı içinde motorlu taşıtlarla dolaşamaz. Park alanına 200 m'den yakın göl alanlarında motorlu ve motoruz kayak, sal ve botlarla dolaşamaz.

## Çevre Düzeni Planı



MÜHÜRLEME VE PLANLAMA YÖNETMELİĞİNDE YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANLARIN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.		
<b>6.5.5 TİCARİ REKREASYON ALANI (TR)</b>		6.7.1
6.5.1 BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK TESİS VE REKREASYON ALANLARINDAKİ KULLANIMLARA İLAVE OLARAK SATIŞA YÖNELİK TİCARİ ÜNİTELER, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER, TARIMSAL ÜRETİM ALANLARI ÇOK AMAÇLI SALONLAR, EĞİTİM TESİSLERİ, TEMALİ PARKLAR, KAPALI SERGİ YAPILARI, SPOR ALANLARI, FUAR VE REKREASYON ALANLARI VB.YAPILABİLİR.		6.7.1
6.5.2 BU ALANLARDA MÜLGA ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞINCA VE BAKANLIKÇA ONAYLI YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR.		6.7.1
<b>6.5.6 KAMU HİZMET ALANI (KHA)</b>		6.7.1
6.5.1. MEVCUTTA BULUNAN (TELAŞ, TÜRSAT, POLİS AKADEMİSİ, ÖZEL HAREKAT VB.) KENT BÜTÜNÜNE VE ÇEVRESİNE HİZMET EDEN İÇERİSİNDE KAMU HİZMET BİRİMLERİNİN YER ALDIĞI ALANDIR.		6.7.2
6.5.2 BU ALANLARDA MÜLGA ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞINCA VE BAKANLIKÇA ONAYLI YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR.		6.7.2
<b>6.5.6. TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI</b>		6.7.2
6.5.6.1. TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANININ GEREKTİRDİĞİ EK BİNA VE DEPOLAMA ALANLARI İLE KESİMHANE, ET VE ET ÜRÜNLERİ İŞLETMELERİ, TEŞİR VE SATIŞ BİRİMLERİ, OTOPARK ALANLARI, TAHLİL PAZARI İLE SÖZ KONUSU TESİSLERİN BERTARAFI İÇİN ARITMA TESİS YER ALABİLİR.		6.7.2
6.5.6.2. KESİMHANE, EK BİNA VE DEPOLAMA ALANLARININ KONYA YOLUNDAN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 50 METRE OLACAK OLUP BAHSE KONU ALANLARIN ÖN TARAFI KONYA YOLUNDAN GÖZÜKMEYECEK ŞEKLİNDE AĞAÇLANDIRILACAKTIR.		

- 6.6.3.3. REKREASYON ALANLARINDA, KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ; EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOYOL GİBİ KULLANIMLAR İLE, GÜNÜBİRLİK TESİSLER, AÇIK SPOR ALANLARI, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLERDE HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER YER ALABİLİR.
- 6.6.3.4. REKREASYON ALANLARINDA KONAKLAMA TESİSİ VE KONUT YAPILAMAZ.
- 6.6.3.5. BU ALANLARDA MÜLGA ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞINCA VE BAKANLIKÇA ONAYLI YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR.

Fotoğraflar







**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401431

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Taner DÜNER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 12.01.2004 No : 400177

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Neşe Can ÇEKİCİ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

### Sayın Taner DÜNER

(T.C. Kimlik No: 23903721704 - Lisans No: 401431 )

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



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

### Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177 )

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