

BT

BASKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKULÜN ADRESİ

: ANKARA İLİ, KALECİK İLÇESİ, KARALAR MAHALLESİ, 113 ADA 110, 125/7, 123/20 PARSELLER KALECİK /ANKARA

TALEP TARİHİ

: 30.05.2024

EKSPERTİZ TARİHİ

: 31.05.2024

RAPOR TARİHİ

: 31.05.2024

RAPOR NO

: OZL-2024-54

RAPORUN KONUSU

: Taşınmazların Piyasa Değerinin Belirlenmesi

ANKARA İLİ, KALECİK İLÇESİ, KARALAR MAHALLESİ, 113 ADA 110 PARSEL, 127 ADA 7 PARSEL VE 123 ADA 20 PARSELLERDE KONUMLU "TARLA" VASIFLI TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ

İÇİNDEKİLER

GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ :	2
TAKYİDAT BİLGİSİ :	2
GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU :	3
GAYRİMENKULÜN ULAŞIM KROKİSİ:	5
ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ :	5
BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ :	5
RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ:	5
GAYRİMENKULUN İMAR DURUMU:	6
GAYRİMENKULÜN MEVCUT KULLANIM DURUMU :	5
DEĞERLEME YÖNTEMİ :	7
ANALİZLER VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ :	8
EMSAL KROKİSİ VE EMSAL BİLGİLERİ	12
GAYRİMENKULE AİT FOTOĞRAFLAR	2

İşbu rapor 15 sayfa tek nüsha olarak düzenlenmiştir.

GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ :

TAPU BİLGİLERİ			
İli	ANKARA	Pafta	
İlçesi	KALECİK	Ada	EK-1
Bucağı		Parsel	EK-1
Mahallesi	KARALAR	Yüzölçümü	EK-1
Köyü		Arsa Payı	EK-1
Mevkii	EK-1	Blok / Kat	
Cilt-Sayfa	EK-1	B.B.No	
Maliki	EK-1	Niteliği	
Vasfı	EK-1	Tapu Türü	BAĞIMSIZ MÜLKİYET

EK-1 TOPLU TAPU BİLGİSİ TABLOSU													
ADA	PARSEL	MAHALLE	MEVKİİ	YÜZÖLÇÜM(M2)	NİTELİĞİ	ARSA PAY	ARSA PAYDA	HİS.DÜŞ. ARSA (m²)	MALİKİ	TAPU TARİHİ	YEVİMİ YE NO	CİLT NO	SAHİFE NO
113	110	KARALAR	ORTAHARMANKOLU	8996,46	TARLA	1	1	8.996,46	GÜLERMAK AĞIR SANAYİ İNŞAAT VE TAAHHÜT A.Ş.	11.04.2018	933	5	398
125	7	KARALAR	ORTAHARMANKOLU	14329,37	TARLA	1	1	14.329,37	GÜLERMAK AĞIR SANAYİ İNŞAAT VE TAAHHÜT A.Ş.	11.04.2018	933	4	389
123	20	KARALAR	ORTAHARMANKOLU	29067,57	PALAMUTLUK	1	1	29.067,57	GÜLERMAK AĞIR SANAYİ İNŞAAT VE TAAHHÜT A.Ş.	11.04.2018	933	6	578

TAKYİDAT BİLGİSİ :

TKGM ne bağlı TAKBİS portalından 31.05.2024 tarih ve saat 11.06 itibari ile alınan takyidat belgesine göre; değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi takyidat bulunmamaktadır.

NOT: TKGM sistemi üzerinden takbis belgesi alınmasından dolayı Tapu Müdürlüklerinde kütük incelemesine izin verilmemektedir.

NOT: Taşınmazın satış kabiliyeti takyidatlardan bağımsız olarak belirtilmiştir.

GAYRİMENKULLERİ ADRESİ VE KONUMU :

Değerleme konusu gayrimenkuller, Ankara, nın merkezine 80 km mesafede şehrin kuzeydoğusunda yer alan, Ankara İli, Kalecik ilçesine bağlı Karalar Mahallesiinde yer alan 113 ada 110 parsel, 127 ada 7 parsel ve 123 ada 20 parsel numaralı tarla-palamutluk vasıflı taşınmazlardır.

Parsele ulaşım sağlamak için; Kalecik İlçe merkezinden doğu istikametinde Ankara Kırıkkale sınırı istikametinde yaklaşık 20 km ilerledikten sonra sağ kol üzerinde yer alan konu taşınmazlara ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılaşma mevcut değildir. Değerleme günü itibari ile bölgede her hangi bir çalışma görülmemiştir. Çevrede ulaşım stabilize yollar üzerinden ve anayollarda asfalt yollar üzerinden sağlanmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde büyük ölçüde boş olan parseller ve tarlalarda göze çarpmaktadır. Bölgede yer alan parseller, genellikle tarım amaçlı kullanılmaktadır. Bölgede altyapı ve ulaşım sorunları olduğu göze çarpmaktadır.

GAYRİMENKULÜN ULAŞIM KROKİSİ:



ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ :

113 ada 110 Parsel;

Değerleme konusu 113 ada 110 parsel nolu "TARLA" vasıflı taşınmaz; 8.996,46 m² parsel yüz ölçümüne sahiptir. Yerinde yapılan gözlemlerde; parselin topoğrafik olarak az eğimli bir arazi yapısına ve amorf bir şekle sahip olduğu belirlenmiştir. Taşınmaz tek maliklidir. Kadastro paftasına istinaden gayrimenkulün kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır. Bölgede genellikle boş arsalar, tarım arazileri ve meyve bahçeleri bulunmaktadır. Gayrimenkulün sınırlarını belirleyen fiziki bir gösterge bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde, ağırlıklı olarak kuru tarım yapılan tarla vasıflı gayrimenkuller bulunmaktadır. Değerleme günü itibari ile taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

125 ada 7 Parsel ;

Değerleme konusu 125 ada 7 parsel nolu "TARLA" vasıflı taşınmaz; 14.329,37 m² parsel yüz ölçümüne sahiptir. Yerinde yapılan gözlemlerde; parselin topoğrafik olarak az eğimli bir arazi yapısına ve geometrik olarak amorf bir şekle sahip olduğu belirlenmiştir. Taşınmaz tek maliklidir. Kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır. Bölgede genellikle boş arsalar, tarım arazileri ve meyve bahçeleri bulunmaktadır. Gayrimenkulün sınırlarını belirleyen fiziki bir gösterge bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde, ağırlıklı olarak kuru tarım yapılan tarla vasıflı gayrimenkuller bulunmaktadır. Değerleme günü itibari ile taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

123 ada 20 Parsel;

Değerleme konusu 123 ada 20 parsel nolu "PALAMUTLUK" vasıflı taşınmaz; 29.067,57 m² parsel yüz ölçümüne sahiptir. Yerinde yapılan gözlemlerde; parselin topoğrafik olarak az eğimli bir arazi yapısına ve geometrik olarak amorf bir şekle sahip olduğu belirlenmiştir. Taşınmaz tek maliklidir. Kadastro paftasına istinaden gayrimenkulün kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır. Bölgede genellikle boş arsalar, tarım arazileri ve meyve bahçeleri bulunmaktadır. Gayrimenkulün sınırlarını belirleyen fiziki bir gösterge bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde, ağırlıklı olarak kuru tarım yapılan tarla vasıflı gayrimenkuller bulunmaktadır. Değerleme günü itibari ile taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Taşınmazlara ulaşım zor olup , parsellerin yakınına kadar gidilememiştir. Uzaktan bölgesel olarak yapılan tespiti ve CBS görüntülerine göre değerleme günü itibari ile taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ :

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüme konu değildir.

RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ:

Kalecik Kalecik Kadastro Müdürlüğü'nde inceleme yapılmasına izin verilmediğinden kadastro paftası incelenememiş olup, parsel bazında konum tespitleri CBS görüntüleri üzerinden yapılmıştır.

GAYRİMENKULUN İMAR DURUMU:

Kalecik Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; değerleme konusu parselin plansız alanlar yönetmeliğine sahip olduğu 1/1000 ölçekli planının bulunmadığı, üst ölçekli planlarda "tarımsal niteliği korunacak alan" sınırları içerisinde öğrenilmiştir. Konum tespiti Coğrafi Bilgi Sistemleri üzerinden yapılabilmiş olup değerleme konusu taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazlar; imarsız tarla vasfındadır.

Olumlu özellikler :

- Bölgede aktif tarım faaliyetlerinin devam ediyor olması

Olumsuz özellikler :

- Taşınmazın kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi
- 113/110, 125/7, 123/20 parsellerin kadastro yoluna cephesinin olmaması

GAYRİMENKULÜN MEVCUT KULLANIM DURUMU :

Değerlemeye konu taşınmazın 31.05.2024 tarihinde incelemesi yapılmış olup; bölgesel bazda yapılan tespite göre halihazırda boş tarla olduğu tespit edilmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ :

Gayrimenkul Değerleme İşleminde kullanılan Genel Kabul Görmüş Yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartlarında da tanımlanmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- **Maliyet yaklaşımı:** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Rapora konu gayrimenkulün rayiç değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ve proje geliştirme yöntemi kullanılmış olup, emsal olarak seçilmiş olan gayrimenkuller raporumuzda gösterilmiştir.

İş bu ekspertiz raporu, taşınmazın yasal ve mevcut piyasa değerinin tespiti için, "GÜLERMAK AĞIR SANAYİ İNŞAAT VE TAAHHÜT A.Ş."nin talebi üzerine ve tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

ANALİZLER VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ :

***Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge genelinde yapılan araştırmalar neticesinde; benzer yapılaşma özelliklerine sahip tarla vasıflı taşınmazların birim m² değerleri belirlenmiş olup taşınmazın bulunduğu konum, yapılaşma özellikleri, hisseli mülkiyete sahip olup olmaması vb. özellikleri dikkate alınarak birim m² değer takdirinde bulunulmuştur.

Ekspertize konu taşınmaz ile ilgili olarak olumlu-olumsuz etkenler beraber değerlendirildiğinde, yapılan emsal araştırması ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler neticesinde piyasa değeri takdiri yapılmıştır. İş bu ekspertiz raporu taşınmazın yasal piyasa değerinin tespiti için düzenlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak olumlu-olumsuz etkenler beraber değerlendirildiğinde, yapılan emsal araştırması ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler neticesinde, genel toplam **1.045.000-TL (BİRMİLYONKIRKBEŞBİN TÜRK LİRASI) yasal ve mevcut piyasa değeri takdiri yapılmıştır. İş bu ekspertiz raporu taşınmazın yasal piyasa değerinin tespiti için düzenlenmiştir. Değerleme tablosu ekte sunulmuştur.



OZL-2024-54

Konu taşınmazların değer oluşumları ve satış kabiliyeti, taşınmazların tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatlardan bağımsız olarak yorumlanmıştır.

EK-2. DEĞERLEME TABLOSU

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM(M2)	NİTELİĞİ	M2 BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER	YUVARLATILMIŞ DEĞER
113	110	8996,46	TARLA	20,00	179.929,20	180.000,00
125	7	14329,37	TARLA	20,00	286.587,40	285.000,00
123	20	29067,57	PALAMUTLUK	20,00	581.351,40	580.000,00
TOPLAM DEĞER						1.045.000,00

DEĞERLEME			
YASL VE MEVCUR DURUM DEĞERLEMESİ			
	ALANI	BİRİM DEĞERİ	DEĞERİ
EK-2	EK-2	20.-TL/m ²	EK-2
DÜZELTME			.-TL
MEVCUT DURUM DEĞERİ			1.045.000.-TL

Burak KÜLEKÇİ
L. Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 409822)

İrfan ÖZTÜRK
L. Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 406765)

Olcay USTA
S.Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 407179)

EMSAL KROKİSİ VE EMSAL BİLGİLERİ



- **HGD GAYRİMENKUL 0 (535) 454 44 44**
Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Gökdere Mahallesi sınırları içerisinde, 92.000 m2 kullanım alanlı, tek tapu tarla 2.000.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal tarla vasfındadır. (%10 Pazarlık Payı, m² Birim Fiyatı: 19,-TL/m²)
- **BÖLGE HALKI (YÜZYÜZE GÖRÜŞME)**
Değerleme konu taşınmazın bulunduğu bölgede ikamet eden ve aktif tarım ile uğraşan bölge halkı ile yapılan görüşmede köyde tarla satışlarının köy halkı arasında tarlaların 15-20,-TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. (15,-TL/m²)
- **HARPUT EMLAK 0 (536) 457 23 23**
Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Karalar Mahallesi sınırları içerisinde, 25.000 m2 kullanım alanlı, tek tapu tarla 400.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal tarla vasfındadır. (%10 Pazarlık Payı, m² Birim Fiyatı: 14,-TL/m²)
- **YASİN KARAKOÇ EMLAK 0 (532) 179 52 56**
Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Yalımköy Mahallesi sınırları içerisinde, 57.000 m2 kullanım alanlı, tek tapu tarla 1.000.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal tarla vasfındadır. (%10 Pazarlık Payı, m² Birim Fiyatı: 15,-TL/m²)

GAYRİMENKULLERE AİT FOTOĞRAFLAR





BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-5-2024-11:04



Kayıd Oluşturan: NECDET DEMİR (GÜLERMAK AĞIR SANAYİ İNŞAAT VE TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	125/7
Taşınmaz Kimlik No:	99534013	AT Yüzölçümü(m2):	14329.37
İl/İlçe:	ANKARA/KALECİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kalecik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARALAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Ortaharmankolu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/389	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
424246601	(SN:5923888) GÜLERMAK AĞIR SANAYİ İNŞAAT VE TAAHHÜT A.Ş V	-	1/1	14329.37	14329.37	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescilli 11-04-2018	-

1 / 2

						933	
--	--	--	--	--	--	-----	--

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-5-2024-11:05



Kayıd Oluşturan: NECDET DEMİR (GÜLERMAK AĞIR SANAYİ İNŞAAT VE TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123/20
Taşınmaz Kimlik No:	99534793	AT Yüzölçüm(m2):	29067.57
İl/İlçe:	ANKARA/KALECİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kalecik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARALAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Ortaharmankolu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/578	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Palamutluk

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
424249832	(SN:5923888) GÜLERMAK AĞIR SANAYİ İNŞAAT VE TAAHHÜT A.Ş. V	-	1/1	29067.57	29067.57	3402 S.Y'nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 11-04-2018	-

1 / 2

						933	
--	--	--	--	--	--	-----	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **poTSvF68VZm** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-5-2024-11:05



Kaydı Oluşturan: NECDET DEMİR (GÜLERMAK AĞIR SANAYİ İNŞAAT VE TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	113/110
Taşınmaz Kimlik No:	99534473	AT Yüzölçümü(m2):	8996.46
İl/İlçe:	ANKARA/KALECİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kalecik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARALAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Ortaharmankolu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/398	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
424248526	(SN:5923888) GÜLERMAK AĞIR SANAYİ İNŞAAT VE TAAHHÜT A.Ş V	-	1/1	8996.46	8996.46	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 11-04-2018	-

1 / 2

						933	
--	--	--	--	--	--	-----	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) F4iEZnAo43N kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2