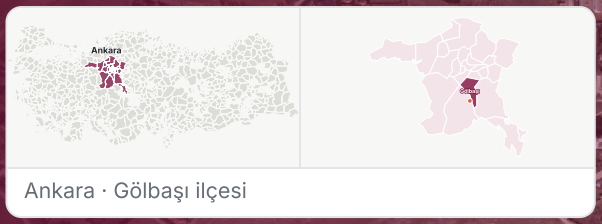
TAŞINMAZ İNCELEMESİ

Parsel Değer Analizi

Ankara • Gölbaşı • İncek

Ada 230 / Parsel 10 | Rapor tarihi 27 Ekim 2026



Ankara · Gölbaşı ilçesi

Genel inceleme sunumu · Belge bütünlüğü
a253ce40aad43fc1

Yönetici özeti

Önerilen arazi satış değeri

55.400.000 TL

29.119 TL/m² × 1.901,03 m² = 55.356.093 TL

Fiyat bandı

47.900.000 TL – 55.400.000 TL

hızlı satış – hedef satış

Hızlı satış **47,9 M TL** — Hedef satış **55,4 M TL**

Değer tarihi
27.10.2026

Kapsam
Arazi bileşeni
boş arsa · tam parsel

Yöntem
Pazar yaklaşımı
ağırlıklı emsal uzlaştırması

Dayanak
18 güncel emsal
15.09.2026 – 21.10.2026

Parsel alanı	Emsal (KAKS)	Teorik emsal alanı	Yol cephesi
1.901,03 m²	0,30	570,31 m²	35,4 m
kadastro kaydı	Hmax 6,50 m	alan × KAKS	Turgut Özal Bulvarı

Parselin konumu



Değeri belirleyen etkenler

1. Parselin emsal hakkı (KAKS 0,30) çevrenin üst kademesinde: KAKS ≥ 0,30 olan 14 emsalde ham fiyatlar 13.991 – 51.724 TL/m².
2. Turgut Özal Bulvarı üzerinde 35,4 m cephe.
3. 570,31 m² teorik emsal kapasitesi.

Çevre ve yapı

297,2 m²
mevcut yapı tabanı

Son tapu devri 2014
satış kaydı

≈ 15 m
yoğun yola mesafe

Net öneri

Parseli 55.356.093 TL (29.119 TL/m²) ile satışa çıkarın. Hızlı satış için başlangıç fiyatı 47.864.133 TL: düzeltilmiş emsallerin alt çeyreği, hedef fiyatın %13,5 altı. Emsal fiyatlarına KAP lisanslı raporlardaki ortanca pazarlık düzeltmesi (−%5) uygulanırsa beklenen işlem değeri yaklaşık 52.600.000 TL.

Beklenen işlem değeri
52.600.000 TL
hedef – %5 pazarlık

BÖLÜM 01

Parsel ve imar hakları

Parselin konumu, kadastro bilgileri ve imar hakları



Ada 230 / Parsel 10 uydu görünümü

Esri World Imagery / Topographic

Turuncu çizgi kadastro parsel sınırıdır. Uydu altlığı konumu ve çevre dokusunu gösterir.

Parsel bilgileri

İl / ilçe / mahalle	Ankara / Gölbaşı / İncek
Ada / parsel	230 / 10
Kadastro niteliği	Arsa
Kayıtlı yüzölçümü	1.901,03 m²
Plan kullanımı	Gelişme konut alanı
KAKS / emsal	0,30
Yençok / Hmax	6,50 m
Yol cephesi	Turgut Özal Bulvarı · 35,4 m
Mevcut yapı izi	1 yapı · taban 297,2 m²
Eğim / kot	%3,1 · 1.176 m

Hak hesabı

Parsel alanı
1.901,03 m²

×

Emsal (KAKS)
0,30

=

Teorik emsal alanı
570,31 m²

Önemli not

Parselde 297,2 m² taban alanlı mevcut yapı var; emsale dahil alanı ruhsat ve iskân belgesi olmadan bilinmiyor.

Belediye alan kaydı 1.896 m²; hesapta kadastro alanı kullanıldı (fark 5,03 m²).

Yoğun yola yaklaşık 15 m; konutta gürültü maruziyeti.

Plan koşulları

- Plan fonksiyonu: **Gelişme konut alanı**
- Emsal (KAKS): **0,30**
- Yençok (Hmax): **6,50 m**
- Konut adedi: **16 (pafta s.1)**
- TAKS: **plan kaydında yok**
- Yol cephesi: **Turgut Özal Bulvarı · 35,4 m**

Belediye e-imar kaydı ve pafta görüntüsü; plan kimliği, ölçek ve onay bilgisi kaynakta yok.

Yapılaşma özeti

Teorik emsal alanı
570,31 m²
KAKS 0,30

Yençok
6,50 m
yaklaşık 2 kat

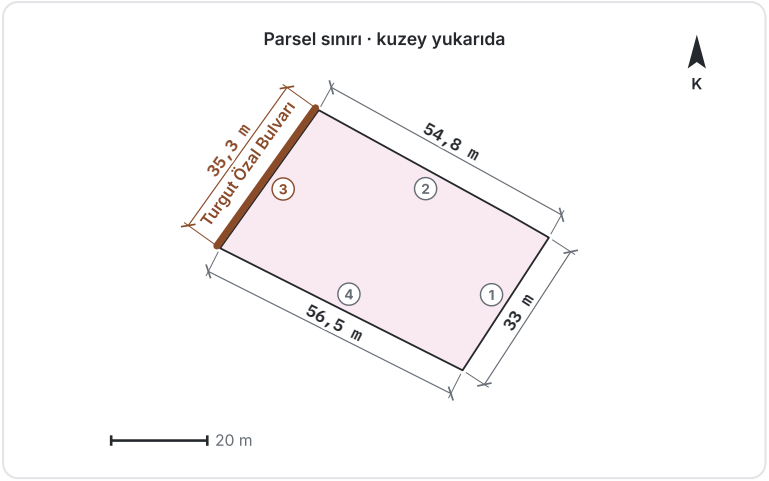
Gereken taban
285,15 m²
2 katta emsali kullanmak için

Parsel alanı
1.901,03 m²
kadastro kaydı

BÖLÜM 02

Parsel ve cephe

Kenar ölçüleri, yol cephesi ve tapu devir geçmişi



Turgut Özal Bulvarı üzerinde **35,4 m** cephe. Cephe, kadastro kenarı ile belediye yol orta hattının geometrik eşleşmesinden ölçüldü; yol genişliği ya da araç giriş izni ölçümü değildir.

Kenar	Uzunluk	Bakış
1	33 m	Komşu parsel / boş alan
2	54,8 m	Komşu parsel / boş alan
3	35,3 m	Turgut Özal Bulvarı
4	56,5 m	Komşu parsel / boş alan

Her kenarın ölçüsü kendi hizasında yazılıdır; numara rozetleri tablodaki sırayla aynıdır, kalın kahverengi kenar yola bakar. Düz devam eden kenarlar tek ölçüde birleştirilmiştir; uzunluklar kadastro geometrisinden hesaplandı.

Konut parsel için ölçütler. Konutta değeri cephe, yapılaşma hakkı ve günlük hizmetlere erişim belirler.

Yol cephesi
35,4 m
Turgut Özal Bulvarı · ana arter (bulvar)

Teorik emsal alanı
570 m²
KAKS 0,30

Taban alanı · kat
285 m² · 2 kat
Hmax 6,5 m

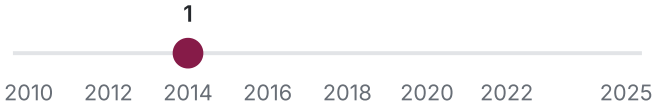
Parsel boyutu (en × boy)
35 × 59 m
en/boy oranı 1,7

Hizmetler
25 okul · 3 hastane
3 km çevre sayımı

Tapu devir geçmişi

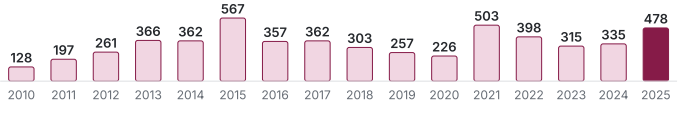
PARSELİN TAPU DEVRİ

2014 son kayıt · satış
1 yılda 1 satış kaydı
● satış (adet) · ○ devir



Mahalle 2025: **478** satış (+%42,7)
1 km 2025: **75** satış
TKGM · bedel içermez

Mahallede yıllık ana taşınmaz satışı



Bu parselin kendi kaydı: 2014: 1 satış, 1 devir.

2069 parsel referansı; 1 km çevrede 75 satış (2025). Kayıtlar bedel içermez; satış adedi değeri veya satış süresini vermez. TKGM Parsel Sorgu Analiz · mevcut parsel devir deposu · 2026-10-28.

BÖLÜM 03

İmar planı

Onaylı plan paftası ve çevredeki plan fonksiyonları



Ada 230 / Parsel 10 plan paftası

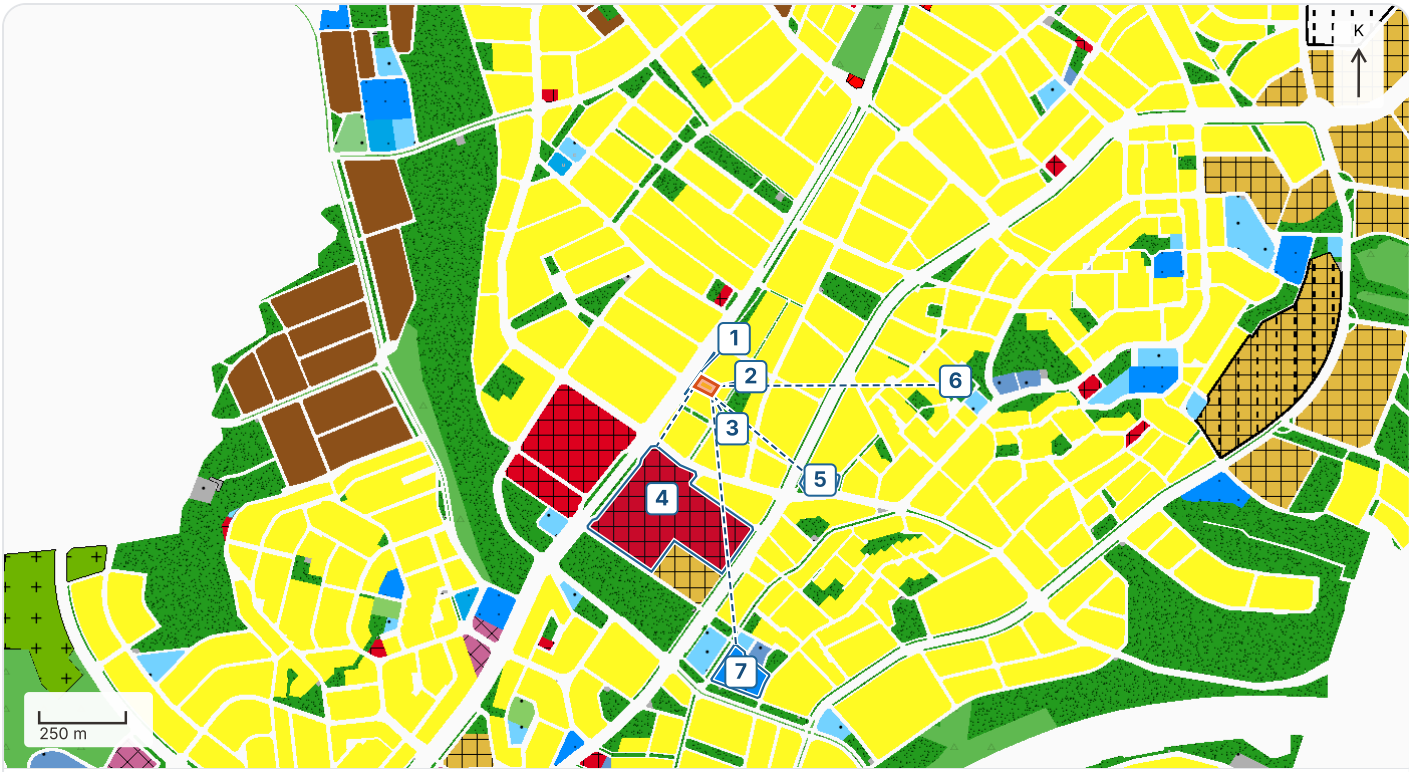
Turuncu alan Ada 230 / Parsel 10. Ölçek çubuğu 50 m; üst kenar kuzey. Plan, uydu görüntüsü üzerine yarı saydam bindirilmiştir. Parsel turuncu sınır ve ada/parsel etiketiyle gösterilir. Boş kısımlar plansızlık kanıtı değildir. Görünüm yaklaşık 0,52 × 0,28 km. Belediye kaynak görüntüsü · 2026-10-26.

BU PAFTADA GÖRÜNEN PLAN FONKSİYONLARI

Gölbaşı Belediyesi e-İmar

- GELİŞME KONUT ALANI
- PARK
- SOSYAL TESİS ALANI
- TRAFO ALANI

Lejant, bu harita penceresinde kesişen katman ve fonksiyonlarla sınırlandırılmıştır. Renk/pattern açıklaması bilgi amaçlıdır; tarihli plan paftası ve plan notları esastır.



Yakın plan alanları ve ölçülen bağlantılar

Turuncu alan Ada 230 / Parsel 10. Ölçek çubuğu 250 m; üst kenar kuzey. Mavi numaralar tablodaki plan alanlarını, kesikli çizgiler parsel sınırından ölçülen en kısa düz bağlantıları gösterir. Faal tesis veya yürüme mesafesi değildir. Görünüm yaklaşık 4,05 × 2,2 km. Belediye kaynak görüntüsü · 2026-10-26.

Yakın çevrede planlanan kullanımlar

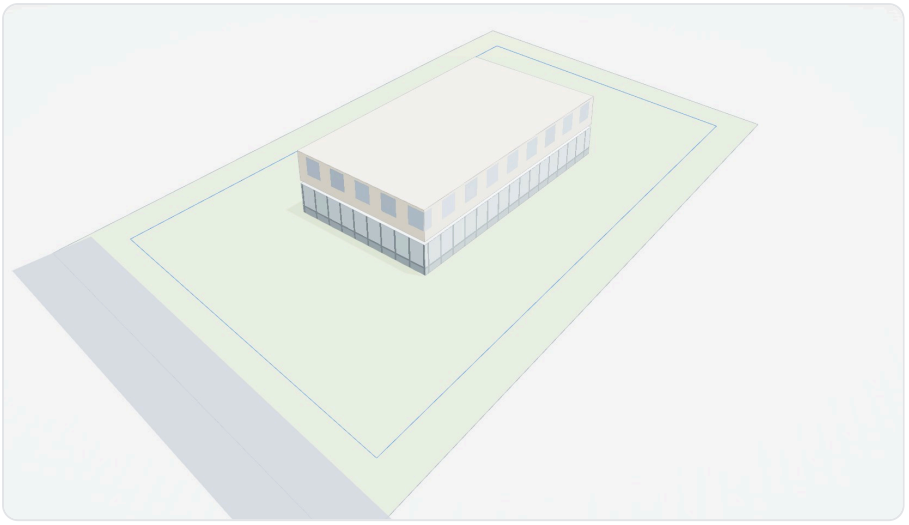
1	Park	≈ 8 m	2	Sosyal tesis alanı	≈ 65 m
3	Trafo alanı	≈ 108 m	4	Ticaret alanı	≈ 203 m
5	Sağlık tesisi alanı	≈ 350 m	6	İlkokul alanı	≈ 647 m
7	Ortaokul alanı	≈ 723 m			

Parsel sınırından plan alanının en yakın kenarına düz mesafe. Gölbaşı Belediyesi · etkin plan adaları (katman 100) · 2026-10-26.

BÖLÜM 04

Yapılaşma zarfı ve senaryolar

Çekme mesafeleri sonrası yapılabilir alan ve kütle denemeleri



ÇEKME ZARFI

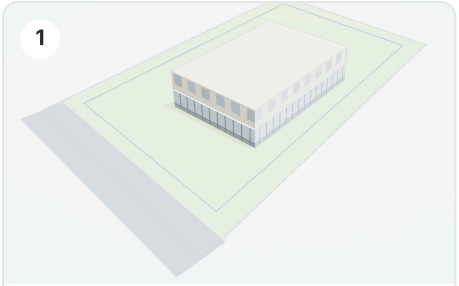
1.335 m²

çekme mesafeleri sonrası yapılabilir alan · yükseklik 6,5 m

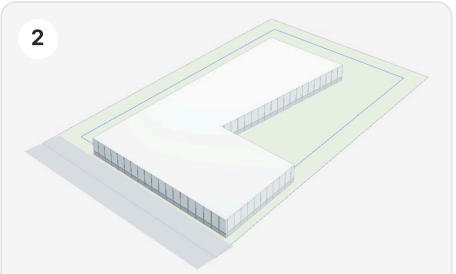
Ön (yol cephesi)	**5 m**
Yan	**3 m**
Arka	**3 m**

Kat artışında yan ve arka çekme büyür. Mavi çizgi zarfın sınırıdır.

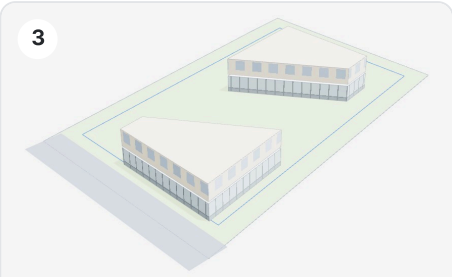
Studio senaryoları · aynı parsel, aynı çekme kuralları



Bahçeli Tek Kütle · 2 kat
tek blok · 2 kat · 6 m



Sokağa Dönük L Blok · 1 kat
tek blok · 1 kat · 3 m



Güneye Dönük Parmak Bloklar · 2 kat
2 blok · 2 kat · 6 m

Senaryo	Taban alanı	Taban / parsel	Emsal alanı	Emsal kullanımı	Açık alan
1 Bahçeli Tek Kütle	310 m²	%16	569 m²	%100	%84
2 Sokağa Dönük L Blok	739 m²	%39	568 m²	%100	%61
3 Güneye Dönük Parmak Bloklar	335 m²	%18	570 m²	%100	%82

Planda TAKS kaydı yok; Studio'nun %40 çalışma sınırı varsayıldı. Senaryolar yalnız hacim denemesidir: mimari proje, bağımsız bölüm planı ya da onaylı yapılaşma kararı değildir. Emsal hakkı (570 m²) hiçbir senaryoda aşılmaz.

BÖLÜM 05

Yakın çevre ve erişim

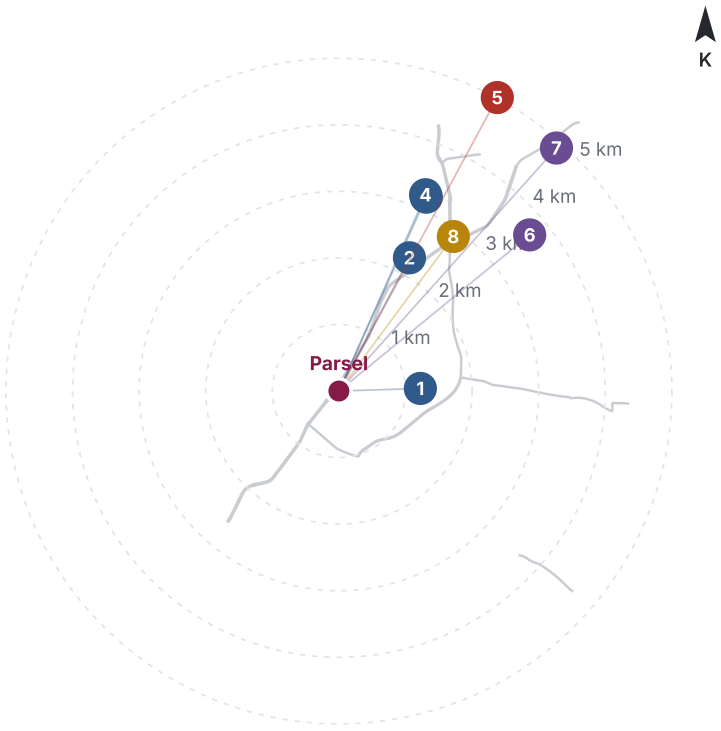
Yapı dokusu, eğim ve günlük hizmetlere uzaklık

Bina izi, 1 km
512
250 m: 56 · 500 m: 155

Yapı yoğunluğu
197 /km²
ilk 500 m; 500 m – 1 km: 152 /km²

Hizmetler, 3 km
25 okul · 3 hastane
1 üniversite · 2 alışveriş merkezi

Eğim
%3,1
%92,5 düz alan · 250 m çevre



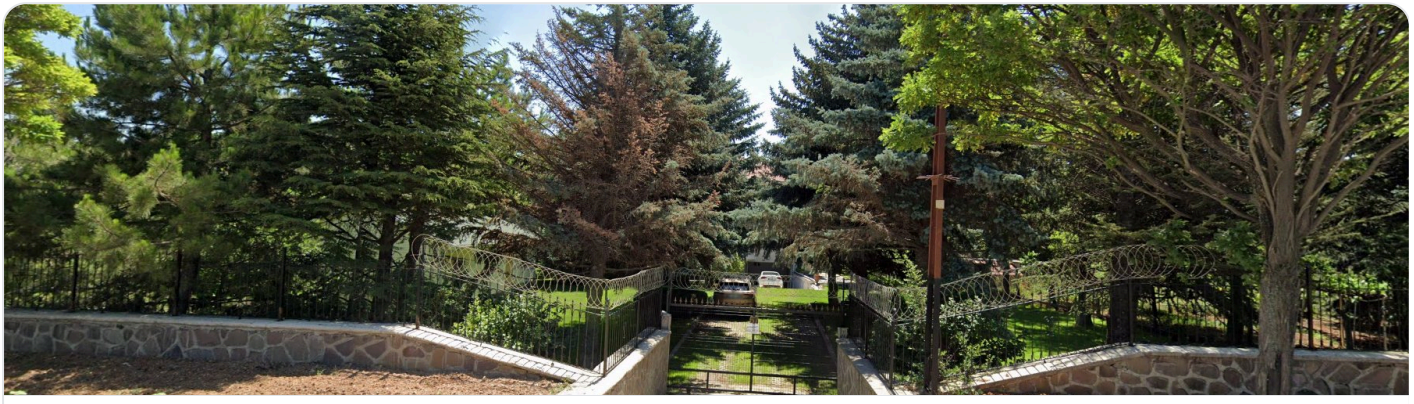
Okul · 5 km içinde 15 adet
1 Uluslararası Milli İrade Kız Anadolu İmamatip Lisesi — 1,2 km
2 Özel Oasis Bağımsız Uluslararası Okulu — 2,3 km
3 İncek Sevgi Fen Lisesi — 3,2 km
4 Özel Sevgi Koleji — 3,2 km

Hastane · 5 km içinde 1 adet
5 LÖSANTE Çocuk ve Yetişkin Hastanesi — 5 km

Üniversite · 5 km içinde 2 adet
6 Atılım Üniversitesi — 3,7 km
7 Ufuk Üniversitesi İncek Kampüsü — 4,9 km

Alışveriş merkezi · 5 km içinde 1 AVM
8 Yaka İncek — 2,9 km

Kuş uçuşu mesafe; OpenStreetMap yerleri. Seyahat süresi değildir.



Saha görüntüsü
Yaklaşık 49 m uzaktan parsele bakan sokak görüntüsü, çekim 06.2024; Google Street View. Çekim tarihindeki durumu gösterir.

BÖLÜM 06

Emsal analizi

Piyasadaki güncel emsallerin konumu, fiyat dağılımı ve düzeltmeleri

Toplam emsal
18
13 kadastroyla eşleşti

Fiyat aralığı
13.650 – 72.257
TL/m² · ortanca 25.136

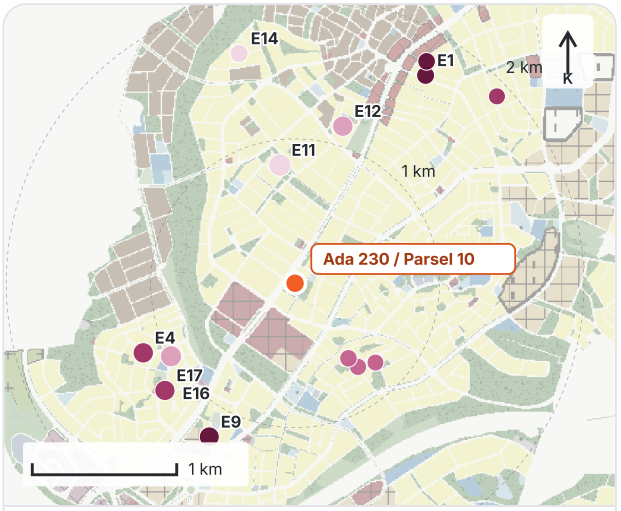
KAKS ≥ 0,30 ortancası
25.136 TL/m²
14 emsal

Ağırlıklı ortalama
29.119 TL/m²
düzeltilmiş, önerilen merkez

En ağır 12 emsal

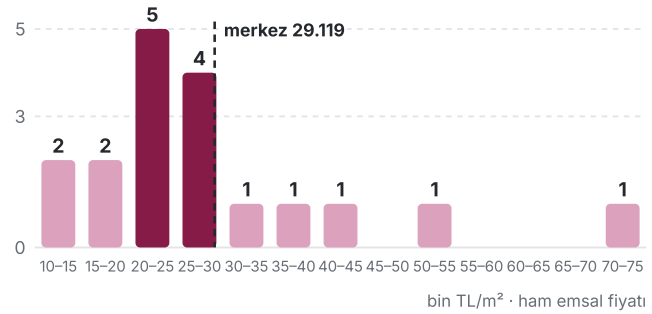
No	m²	KAKS	Uzaklık	İlan TL/m²	Düzelt. TL/m²
E11	1.000	0,30	818 m	19.800	**25.178**
E16	2.000	0,40	1.011 m	21.250	**20.850**
E10	1.685	—	1.099 m	13.650	**14.280**
E12	1.035	0,30	1.139 m	22.029	**27.654**
E4	2.000	0,40	1.188 m	27.000	**26.492**
E17	1.000	0,40	1.170 m	31.000	**39.420**
E9	1.185	0,40	1.217 m	42.025	**50.153**
E15	1.029	0,40	1.277 m	26.725	**33.623**
E6	1.000	—	1.436 m	29.000	**36.877**
E5	4.567	—	1.575 m	72.257	**52.059**
E18	1.526	—	1.575 m	19.659	**21.343**
E14	1.065	0,30	1.627 m	13.991	**17.377**

Emsal dağılımı ve konumları



≤ 21.500 · 21.500 – 24.000 · 24.000 – 26.500 · 26.500 – 35.500 · ≥ 35.500

Fiyat dağılımı (ham TL/m²)



Değerlendirme

Emsallerin büyüklük, imar ve konum farkları düzeltilerek ağırlıklı ortalama **29.119 TL/m²** olarak hesaplandı.

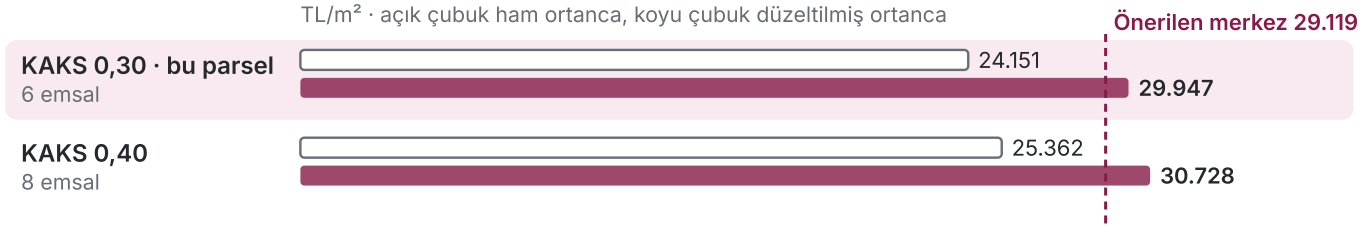
- 18 kayıttan 18 emsal hesaba girdi; 3 aynı şablonlu ilan tek ilan ağırlığıyla sayıldı.
- En ağır 3 emsalin merkezdeki payı %25; sonuç tek bir ilana dayanmıyor.
- Çarpanı ×0,67 – ×1,5 içinde kalan 18 emsalle yeniden hesaplanan merkez 29.119 TL/m².
- 13/18 emsalin konumu belediye kadastrosuyla eşleşti.

Cephe grubuna göre emsaller

Cephe grubu	Emsal	Ham ortanca TL/m²	Düzeltilmiş ortanca TL/m²	Ağırlık payı
Ana yol cepheli bu parsel	1	51.724	44.166	%4
İç sokak cepheli	11	24.000	30.151	%61
Cephe ölçülemedi	6	27.862	35.250	%35

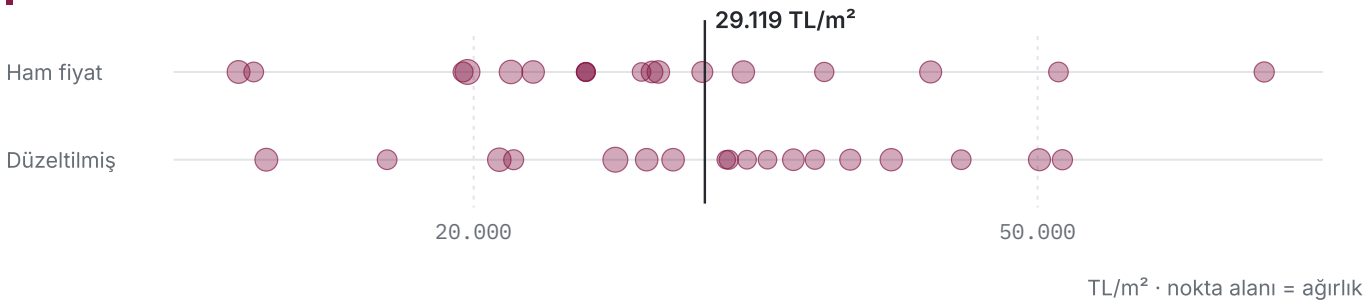
Ana yol cepheli emsal yalnız 1; bu havuzdan gruplar arası fark çıkarılamaz. Cephe, emsal ilanın belediye parseli ile yol geometrisinin eşleşmesinden gelir; eşleşmeyen ilanlar iç sokak sayılmaz. Aynı mahalle ve imar içinde ölçülen ilan primi: ana yol cepheli parseller iç sokağa göre ortalama %26 (%11–%41), 23 cepheli parsel. Prim önerilen merkez değere dahil değildir.

Emsal hakkı kademelerine göre ortanca fiyat



Gruplar arasındaki fark emsal hakkının fiyata etkisi olarak okunmamalı: gruplar konum, büyüklük ve örneklem sayısı bakımından da farklıdır. KAKS 0,30 ve üzerindeki 14 emsalin ham ortancası 25.136 TL/m²; önerilen merkez bundan +%15,8: düzeltmeler (büyüklük farkı dahil) her emsali parselin özelliklerine getirir.

Ham ve düzeltilmiş fiyatlar



TL/m² · nokta alanı = ağırlık

Merkezi en çok belirleyen 6 emsal · karşılaştırma tablosu

Bilgi	Konu parsel	E11	E16	E10	E12	E4	E17
Fiyat, TL	—	19.800.000	42.500.000	23.000.000	22.800.000	54.000.000	31.000.000
Alan, m²	1.901	1.000	2.000	1.685	1.035	2.000	1.000
Birim değer, TL/m²	—	19.800	21.250	13.650	22.029	27.000	31.000
Emsal (KAKS)	0,30	0,30	0,40	—	0,30	0,40	0,40
Parsele uzaklık, m	—	818	1.011	1.099	1.139	1.188	1.170
DÜZELTMELER							
Alan		+%27	−%2	+%5	+%26	−%2	+%27
İmar / emsal hakkı		0	0	0	0	0	0
Konum		0	0	0	0	0	0
Toplam düzeltme		**+%27**	**−%2**	**+%5**	**+%26**	**−%2**	**+%27**
Düzeltilmiş değer, TL/m²	**29.119**	**25.178**	**20.850**	**14.280**	**27.654**	**26.492**	**39.420**
Merkezdeki payı		%9,6	%7,9	%7,2	%7	%6,9	%6,8

Hesaba toplam 18 emsal girer; ağırlığı en yüksek 6 emsal gösterilir. Ham TL/m² = emsal fiyatı ÷ emsal alanı; her düzeltme, emsalin o özelliği ile konu parselin özelliği arasındaki farkın model katsayısıyla çarpanıdır; yeşil değeri artıran, kahverengi azaltan düzeltmedir. Çarpanı ×0,67 – ×1,5 içinde kalan 18 emsalle yeniden hesaplanan merkez 29.119 TL/m²; sonuç aşırı düzeltilmiş emsallere bağımlı değil.

Bölge göstergeleri: Mahalle nüfusu 8.700 kişi (2025) · İlçede konut satış değişimi −%11,9 (2026-07) · İlçe nüfusunda yıllık ortalama büyüme +%4,2 (2020-2025). Fiyata uygulanmadı.

BÖLÜM 07

Değeri etkileyen faktörler

Ölçülen etkenler ve fiyata yansıyıp yansımadıkları

- Ölçülen, fiyata yansımayan veriler

Ana yol cephesi — +%26 ilan primi

Turgut Özal Bulvarı üzerinde 35,4 m cephe. Aynı mahalle ve imar içinde ana yola cepheli parsellerin ilan fiyatı iç sokak parsellere göre ortalama %26 (%11–%41) yüksek ölçüldü (23 cepheli parsel, 13 tabaka). Bu bir ilan fiyatı ölçümüdür; önerilen merkez değere dahil değildir, dahil edilirse gösterge 34.966 TL/m² olur.

Planlı trafo alanı — fiyata yansımadı

Parsel sınırına ≈ 108 m. Plan kaydıdır, tesisin faal olduğu anlamına gelmez; fiyat etkisi emsallerde ölçülmedi.

Yoğun yola yakınlık — fiyata yansımadı

En yakın yoğun yol sınıfına yaklaşık 15 m (mesafe taraması). Ölçülmüş bir gürültü düzeyi değildir; fiyat etkisi ölçülmedi.

Mevcut yapı — kapsam

297,2 m² taban alanlı yapı var; değer arazi bileşenidir, kaldırma ya da koruma gideri dahil değildir.

BÖLÜM 08

Değer hesabı

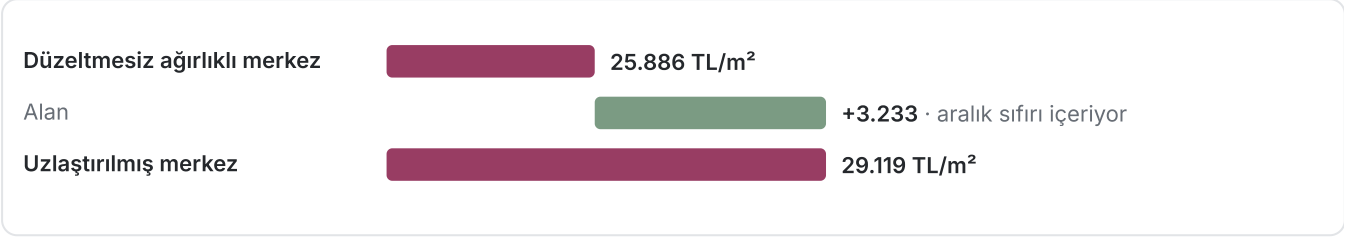
Emsal fiyatından parsel değerine adım adım

1. **Ham emsal fiyatları**

   18 emsalin fiyatı alanına bölündü (TL/m²). Aralık 13.650 TL/m² – 72.257 TL/m², ortanca 25.136 TL/m².

2. **Parsele göre düzeltme ve uzlaştırma**

   Her emsal, kendi özelliği ile bu parselin özelliği arasındaki farka göre çarpanla ayarlandı; merkez, düzeltilmiş fiyatların ağırlıklı geometrik ortalamasıdır (1 toplam ağırlık).



3. **Toplam merkez değer**

   29.119 TL/m² × 1.901,03 m² = **55.356.093 TL**.

4. **Hızlı satış başlangıcı**

   Düzeltilmiş fiyatların ağırlıklı alt çeyreği: 25.178 TL/m² × 1.901,03 m² = **47.864.133 TL**.

Parselin değer tablosu (1/1 hisse)

PARSEL	DURUM	ALAN	BİRİM DEĞER	PARSEL DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ
Ada 230 / Parsel 10	Hedef satış fiyatı	1.901,03 m²	29.119 TL/m²	55.356.093 TL	**55.350.000 TL**
Ada 230 / Parsel 10	Hızlı satış başlangıcı	1.901,03 m²	25.178 TL/m²	47.864.133 TL	**47.850.000 TL**

Yuvarlatılmış tutar en yakın 50.000 TL'ye yuvarlanmış satış fiyatıdır; hesap, birim fiyat × alan değeridir.

BÖLÜM 09

Fiyat senaryoları

Satış stratejisine göre fiyat ve toplam değer

Senaryo	TL/m²	Parsel değeri
Hızlı satış başlangıcı düzeltilmiş emsallerin alt çeyreği	25.178	47.864.133 TL
Hedef satış fiyatı önerilen arazi değeri	**29.119**	**55.356.093 TL**
Beklenen işlem değeri hedef fiyat – %5 pazarlık (KAP lisanslı raporlarda ortanca düzeltme)	27.663	52.588.193 TL
Ana yol cephesi primi uygulanırsa ölçülmüş ilan primi; satış primi değil, merkez değere dahil değil	34.966	66.471.415 TL aralık 58,9 – 76,7 M TL

Hesap yöntemi duyarlılığı: ham ortanca, düzeltmesiz ve düzeltilmiş merkez 25.136 TL/m² ile 29.119 TL/m² arasında kalır; hedef fiyat bu aralığın üst ucudur. Yöntem ayrıntıları "Değer hesabı" bölümündedir.

BÖLÜM 10

Mevcut yapı ve toplam taşınmaz değeri

Arsa değeri ile mevcut yapının maliyet yaklaşımı sentezi

ARSA DEĞERİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

55.356.093 TL

1.901,03 m² · 29.119 TL/m²

MEVCUT YAPI DEĞERİ (MALİYET YAKLAŞIMI)

21.223.650 TL

1.189 m² brüt alan · %15 yıpranma

TAŞINMAZ TOPLAM DEĞERİ (ARSA + YAPI)

76.579.743 TL

Birleşik ekonomik değer sentezi

Tapu Kaydı ve Mevcut Yapı Parametreleri

Tapu Niteliği	**Arsa**

Yapı Türü ve Bloklar	3 Blok (A, B Blok Natamam, C Blok Tamamlanmış)
Kayıtlı Kat Adedi	**4 Katlı Betonarme Apartman**
Taban Alanı (Footprint)	297,2 m² (Tespit edilen 3 yapı tabanı)
Toplam Brüt İnşaat Alanı	**1.189 m²**
Emsal Kullanım Oranı	%100 (Mevcut: 1.189 m² / Emsal: 570,31 m²)

Maliyet Yaklaşımı Hesap Dökümü

Bakanlık Yapı Sınıfı	III. Sınıf B Grubu / IV. Sınıf A Grubu (Betonarme Konut)
ÇŞİDB Birim Maliyeti (2025/2026)	**21.000 TL/m²**
Yeniden Yapım Değeri	24.969.000 TL (1.189 m² × 21.000 TL/m²)
Tamamlanma & Yıpranma Durumu	%85 (Fiziksel yıpranma payı %15)
Mevcut Yapıların Değeri	**21.223.650 TL**

Stratejik Senaryo Karşılaştırması ve Geliştirme Kararı

Senaryo A: Mevcut Yapıları Koruma ve Tamamlama

- A ve B blokların kalan ince inşaat ve tesisat işlerinin tamamlanması (tahmini bütçe: **0 TL**).
- Toplam **1.189 m²** konut alanının hızla satışa veya kiraya sunulabilmesi.
- Kalan **0 m²** kullanılmamış emsal hakkı üzerinde parsel içinde yeni ilave blok geliştirme potansiyeli.

Avantaj: Düşük sermaye ihtiyacı, hızlı nakit akışı ve mevcut inşaat hacminin korunması.

Senaryo B: Kentsel Dönüşüm / Yıkıp Yeniden Projelendirme

- Mevcut yapıların yıkımı ve hafriyat temizliği (tahmini yıkım maliyeti: **1.129.550 TL**).
- 12.370 m² parsel üzerinde 1,50 emsal hakkının tamamı (**570,31 m²**) kullanılarak modern, yüksek katlı karma/konut projesi geliştirme.
- Güncel deprem ve otopark yönetmeliklerine uygun kapalı otoparklı, ticari üniteli proje tasarımı.

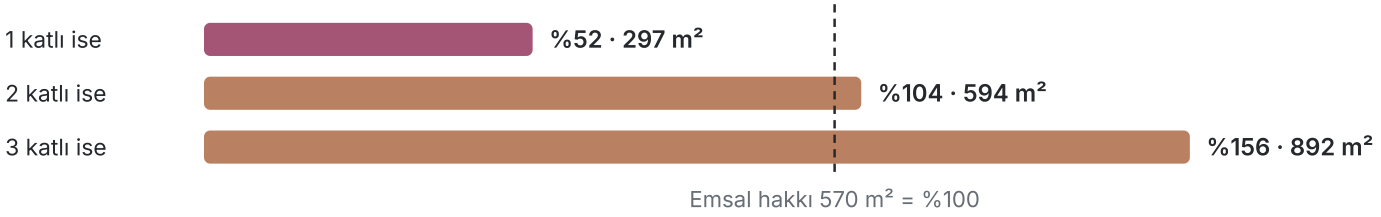
Avantaj: Azami inşaat alanı verimliliği ve en yüksek nihai gayrimenkul satış geliri.

BÖLÜM 11

Doğrulama adımları ve karara etkisi

Sayıyla ifade edilen açık bulgular ve karara etkileri

Mevcut yapı emsal hakkını ne kadar kullanıyor?



KONU	BULGU	KARARA ETKİSİ
1 Mevcut yapı ve emsal hakkı	Parselde 297,2 m² taban alanlı yapı var; emsal hakkı 570,31 m². Kat sayısı kayıtta yok; kullanılmış hak oranı tek katta %52, iki katta %104, üç katta %156 olur.	İki kat ve üzerinde ek inşaat hakkı kalmaz; parselin değeri arsa hakkından çok yapının korunması ya da yıkılması kararına bağlanır. Ruhsat ve iskân belgesindeki alan bunu netleştirir.
2 TAKS ve yapı oturumu	Planda TAKS kaydı yok. Hmax 6,50 m yaklaşık 2 kata izin verir; 570,31 m² emsali bu kat sayısında kullanmak için taban en az 285,15 m² olmalı; bu, parsel alanının %15 demektir.	Plan notundaki TAKS bu oranın altındaysa emsalin tamamı kullanılamaz; kullanılabilir inşaat hakkı o oranda düşer.

BÖLÜM 12

Kaynak, yöntem ve kapsam

Kullanılan veri kaynakları, hesap yöntemi ve raporun sınırları

Kullanılan kaynaklar

KAYNAK	KAPSADIĞI ALANLAR	ALINMA
TKGM MEGSİS	İl / ilçe / mahalle, Ada / parsel, Kayıt yüzölçümü, Kadastro sınırı, Tapu niteliği / pafta, Şekil / cephe / genişlik, Mevcut yapı göstergeleri	30.09.2026
Gölbaşı Belediyesi E-İmar	Plan fonksiyonu, Plan ölçeği / onay / yürürlük, Emsal / KAKS, Yençok / Hmax, Teorik emsale dahil alan	26.10.2026
ArkiFit emsal veritabanı	18 güncel arsa emsali (gözlem 15.09.2026 – 21.10.2026); emsal fiyatları	21.10.2026
TKGM Parsel Sorgu Analiz	Mahalle ve 1 km çevre tapu devir hareketi	28.10.2026
Microsoft Global ML Building Footprints	Bina izleri ve yapı yoğunluğu	—
Terrain Tiles (AWS Açık Veri, SRTM/USGS)	Eğim ve kot	—
Esri World Imagery	Uydu altlığı	—
Google Street View	Saha görüntüsü	06.2024

Yöntem

Her emsalin fiyatı (TL/m²), parselle farkı ölçüsünde düzeltilir (parsel alanı). Merkez değer, düzeltilmiş fiyatların ağırlıklı geometrik ortalamasıdır; ağırlıkları fiyat modeli emsalin parsele yakınlığına ve benzerliğine göre verir (model 18 emsalle kuruldu). Başlığa göre yapı dahil görünen, başlıktaki emsali belediye kaydıyla çelişen ve model düzeltmesinden sonra aşırı uçta kalan kayıtlar hesap dışı bırakılır; aynı şablonlu ilanlar tek ilan ağırlığı taşır. Gerçekleşmiş satışlarla bağımsız bir doğrulama yapılmamıştır.

Kapsam ve sınırlar

- Bu rapor otomatik ve imzasızdır; lisanslı değerleme, teminat değeri veya hukuki görüş yerine geçmez.
- Emsal fiyatları satıcı beyanına dayanır, gerçekleşmiş satış bedeli değildir; sonuç emsal karşılaştırmasına dayalı fiyat önerisidir.
- Hesap yalnız arazi bileşeni ve tam parsel içindir; mevcut yapı ve vergiler kapsam dışıdır.
- Konum, bina izi, eğim ve yol analizleri uzaktan gözlemdir; yerinde inceleme yapılmamıştır.
- Rapor kapsamında yoktur: tapu, takyidat, ipotek, şerh ve hisse kaydı; yapı ruhsatı ve iskân; zemin etüdü; afet tehlike parametreleri; gerçekleşmiş satış bedelleri; plan notunun özgün metni ve onay–yürürlük kaydı.