

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için düzenlenmiş, detaylan aşağıdaki tabloda listelenen gayrimenkul değerleme raporlarında yer alan bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NİTELİK	İL	İLÇE	RAPOR NO	ADA	PARSEL	RAPOR TARİHİ
Gayrimenkul	ANKARA	GÖLBAŞI	2025-PD-55	127974	1-3-5	30.10.2025
Gayrimenkul	ANKARA	ÇANKAYA	2025-PD-56	29097	1	30.10.2025
Gayrimenkul	ANKARA	ÇANKAYA	2025-PD-57	27506	1	30.10.2025
Gayrimenkul	ANKARA	KEÇİÖREN	2025-PD-58	90093	1	30.10.2025
Gayrimenkul	ANKARA	KIZILCAHAMAM	2025-PD-59	108	1	14.11.2025
Gayrimenkul	ANKARA	ÇANKAYA	2025-PD-60	27565	1	30.10.2025
Gayrimenkul	ANKARA	KEÇİÖREN	2025-PD-80	91607	1	14.11.2025

Tolga Erdem
Yönetim Kurulu Başkanı

alesta ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Balırmancı Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt. No:24/13, Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 277047, Şirket Sicil No: 005106654930000
BEŞİKTAŞ V.D. 051 066 5473

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, BAHÇELİEVLER MAHALLESİ,
127974 ADA 1-3-5 PARSELDE YER ALAN
32 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN
DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025-PD-55

Rapor Tarihi: 30.10.2025



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

CEMİL
ÖZGÜR
DIKAY



kimlik numaralı
CEMİL ÖZGÜR
DIKAY
www.alestagd.com
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 21/11/2025
21:32

TOLGA
ERDEM



Bu belge *****
kimlik numaralı
TOLGA ERDEM
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 21/11/2025
21:30

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
TALEP TARİHİ	25.09.2025
RAPOR TARİHİ	30.10.2025
RAPOR NO	2025-PD-55
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu, 127974 Ada 1, 3 ve 5 Parsellerde gayrimenkullerin 30.09.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 70. Sokak, No:2, No:6, No:10
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 1 Parselde Yer Alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 BB Numaralı Konut, 127974 Ada 3 Parselde Yer Alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 BB Numaralı Konut, 127974 Ada 5 Parselde Yer Alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 BB Numaralı Konut Vasıflı Taşınmazlar
SAHİBİ	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	32 adet konut
İMAR DURUMU	Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parseller Gölbaşı Belediyesinde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkuller "Konut Alanı" içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 0.20, H _{max} : 2 kat olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır

TAŞINMAZIN DEĞER ÖZET TABLOSU

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		KDV Hariç, TL	KDV Dahil, TL
30.09.2025 TARİHLİ DEĞER	İnşaat Seviyesine Göre	1.517.971.000	1.821.565.200
	Tamamlanması Durumunda	1.872.880.000	2.247.456.000

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Cemil Özgür DİKAY (SPK Lisans No: 406517)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların “değerleme tarihi itibarıyla” muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık 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.
- 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.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	- 5 -
1.7. DEĞERLEMeye KOnu TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI.....	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER.....	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER.....	- 10 -
4. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	- 13 -
4.1. HUKUKİ TANIMI.....	- 13 -
4.1.1. Tapu Bilgileri	- 13 -
4.1.2. İmar Durumu.....	- 18 -
4.1.3. Yasal İzinler	- 19 -
4.1.4. Yapı Denetim:.....	- 21 -
4.1.5. Hukuki Durum Analizi.....	- 21 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 22 -
4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri.....	- 22 -
4.2.2. Ana Gayrimenkul ve Bağımsız Bölüm Özellikleri	- 22 -
4.2.3. Bağımsız Bölüm Gayrimenkul Özellikleri	- 23 -
5. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 25 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	- 25 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ.....	- 25 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	- 27 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	- 27 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	- 29 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 29 -
7. GAYRİMENKULLERİN DEĞER TESPİTİ	- 30 -
7.1. MALİYET YAKLAŞIMI	- 30 -
7.2. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 31 -
8. SONUÇ	- 32 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	- 32 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	- 32 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 32 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 32 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 33 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	- 33 -
9. EKLER	- 34 -

Tablolar, Şekiller ve Grafikler Listeleri

TABLO 1. YILLIK OLARAK TÜFE DEĞİŞİM ORANLARI	- 12 -
TABLO 2. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET BİLGİLERİ (127974/1)	- 13 -
TABLO 3. GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ (127974/1)	- 13 -
TABLO 4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET BİLGİLERİ (127974/3)	- 14 -
TABLO 5. GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ (127974/3)	- 14 -
TABLO 6. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET BİLGİLERİ (127974/5)	- 15 -
TABLO 7. GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ (127974/3)	- 15 -
TABLO 8. 127974 ADA 1 PARSEL YAPI RUHSATLARI	- 19 -
TABLO 9. 127974 ADA 3 PARSEL YAPI RUHSATLARI	- 20 -
TABLO 10. 127974 ADA 5 PARSEL YAPI RUHSATLARI	- 20 -
TABLO 11. KONUT EMSALLERİ	- 26 -
TABLO 12. SATILIK KONUT EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU	- 31 -
TABLO 13. NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 32 -
TABLO 14. NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 33 -
ŞEKİL 1. TAŞINMAZLARIN TKGM GÖRÜNTÜLERİ	- 17 -
ŞEKİL 2. TAŞINMAZLARIN TKGM BİLGİLERİ	- 17 -
ŞEKİL 3. 127974 ADA 1 PARSELİN İMAR DURUMU GÖRSELİ	- 18 -
ŞEKİL 4. 127974 ADA 3 PARSELİN İMAR DURUMU GÖRSELİ	- 18 -
ŞEKİL 5. 127974 ADA 5 PARSELİN İMAR DURUMU GÖRSELİ	- 19 -
ŞEKİL 6. TAŞINMAZLARIN KONUMU	- 22 -
ŞEKİL 7. PROJE FOTOĞRAFLARI	- 24 -
ŞEKİL 8. SATILIK KONUT EMSAL HARİTASI	- 25 -
GRAFİK 1. TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 7 -
GRAFİK 2. ANKARA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 7 -
GRAFİK 3. GÖLBAŞI NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 10 -
GRAFİK 4. GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 11 -
GRAFİK 5. İNŞAAT MALİYETLERİ ENDEKSİ VE DEĞİŞİMİ	- 11 -
GRAFİK 6. HARCAMA TÜRÜNE GÖRE İNŞAAT MALİYETLERİ	- 11 -
GRAFİK 7. DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 11 -
GRAFİK 8. TÜRÜNE GÖRE AYLIK SATIŞ MİKTARLARI	- 12 -
GRAFİK 9. YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞLARI	- 12 -

RAPOR BİLGİLERİ

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor, Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 25.09.2025 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 30.10.2025 tarihli olarak 2025-PD-55 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 ada 1 parselde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 BB numaralı konut, 127974 ada 3 parselde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 BB numaralı konut, 127974 ada 5 parselde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 BB numaralı konut vasıflı taşınmazların değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Cemil Özgür Dikay (Lisans No: 406517) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 30.09.2025 tarihli değeri tespit edilerek rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.09.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Daha önce söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde rapor düzenlenmemiştir.

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt. No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.10.2022 tarihli ve 58/1477 sayılı toplantısında; 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” ile “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” olmak üzere iki ayrı listenin oluşturulması kapsamında, “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu, Kızılırmak, 1443. Cd. No:25 B D:210, 06510 Çankaya/Ankara adresinde yer alan Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme raporu için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

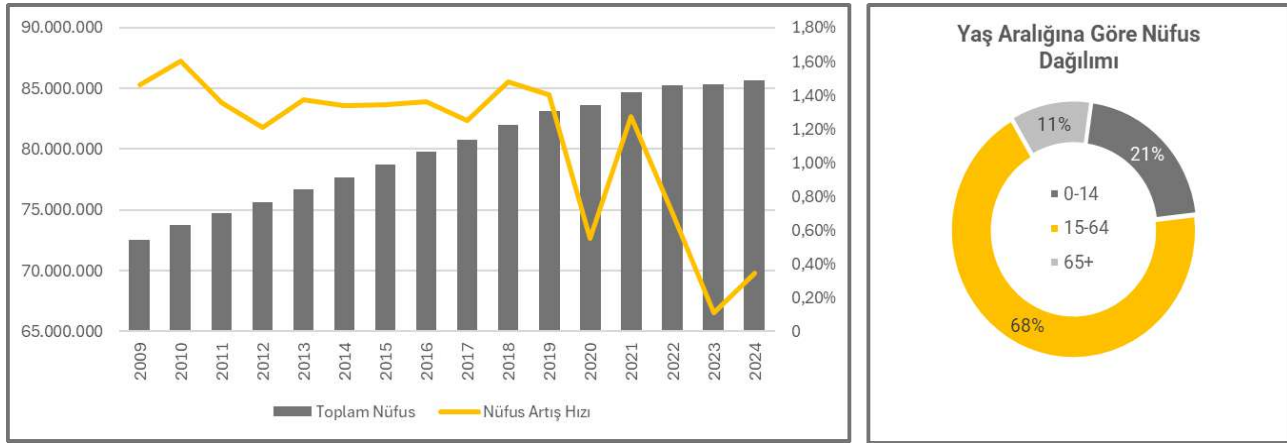
Bu değerlendirme raporu, 25.09.2025 dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 ada 1 parselde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 BB numaralı konut, 127974 ada 3 parselde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 BB numaralı konut, 127974 ada 5 parselde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 BB numaralı konut vasıflı taşınmazların ile ilgili 30.09.2025 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER
3.1. Demografik Veriler

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Gazipaşa ilçesi özeline inilecek ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilecektir.

Türkiye

Türkiye'de ikamet eden nüfus, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

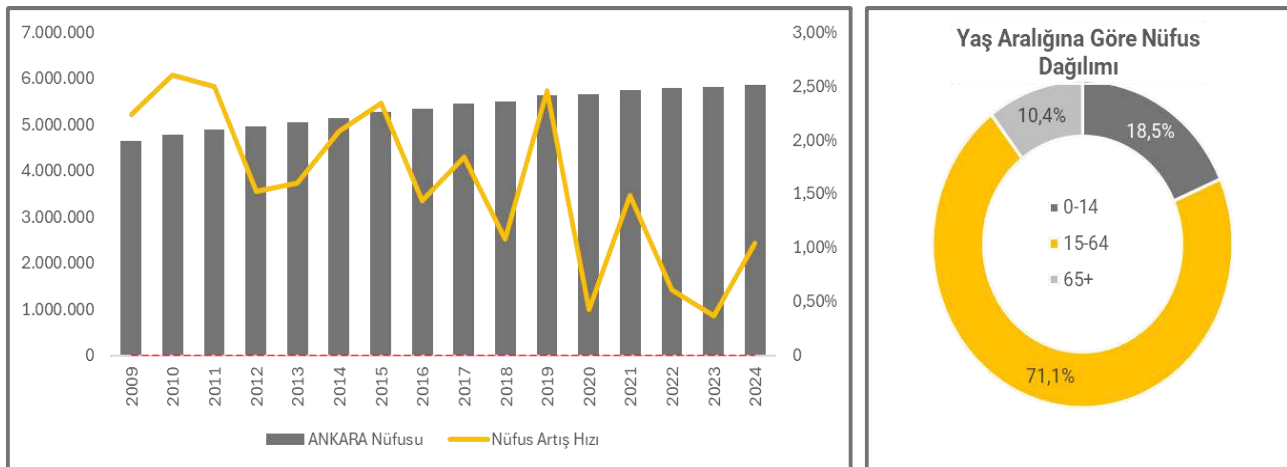


Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düştü. Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.

Ankara

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Ankara Nüfusu bir önceki yıla göre 60.567 artmıştır. Ankara Nüfusu 2024 yılına göre 5.864.049'dur. Bu nüfus, 2.888.062 erkek ve 2.975.987 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,25 erkek, %50,75 kadındır. Yüzölçümü 25.632 km² olan Ankara ilinde kilometrekareye 229 insan düşmektedir. Ankara nüfus yoğunluğu 229/km²'dir.



Grafik 2. Ankara Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup, batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfus 4.650.802 olup, nüfusun %97'i ilçe merkezinde, %3'i belde ve köylerde yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır. Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.

Tarım

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzümdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir. Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır.

Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir. Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Sanayi, Ticaret

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Turizm

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu mayıs-eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşlarıdır. Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara Etnografya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur. Yurt içi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihî evler yurt içi turizmüne katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren ilçesi, Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır. 2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

Ulaşım

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır. Ankara yakınında O-4 otoyolu Ankara ili karayolu haritası Ankara ili çevreyolu içi yerleşim haritası Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldıracak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar.

Coğrafi Yapı ve İklim

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Ankara ilinin yüz ölçümü 25.632 km²'dir. 1.355-kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824-kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüz ölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüz ölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüz ölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüz ölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İklim; İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ile 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

Doğal Kaynaklar

Ankara topraklarının kuzey kısımları volkaniktir. Burada andezitik ve trakitik kayalar, kuzeydoğuda granit türü kayalar, kuzey- batıda ise kireç taşları ve kumtaşları görülür. İlin güney ve güneydoğu bölgeleri mezozoik (II. zaman) oluşumlardan meydana gelir. Sakarya Nehri çevresinde Tersiyer, Polatlı civarında Eosen, Tuz Gölü dolaylarında Neojen (III. zamanın son sistemi), çukur ve düz alanlar ile akarsu boylarında Kuaterner oluşukları bulunmaktadır. Başkent bölgesi büyük ölçüde volkanik yüzey malzemesine sahiptir. İlin büyük bölümü kireç taşlarından oluşmuştur, bu yüzden çok kireçli topraklarla kaplıdır. Akarsu boylarında tarıma uygun alüvyon topraklarına rastlanır. Bu jeolojik yapıların bazıları oluştukları döneme ait fosiller içerir ve o dönemlerin canlıları hakkında fikir verir. Neojen dönem oluşuklar fosil bakımından zengindir. Kızılcahamam'da Sinap yakınlarındaki bir fosil yatağında Neojen memeli kalıntıları ve adını Ankara'dan alan Ankarapithecus metei adlı bir hominoid (insansı) türe ait fosil keşfedilmiştir. Bu canlının evrimde insansılar ile insanların ortak atası olduğu öne sürülmüştür. Güneybatıda kalan Polatlı çevresindeki kireç taşları fosil açısından oldukça zengindir. Bölgede, alt Paleosenden kalma siğ deniz bitkilerinin fosilleri bulunmuştur. Çamlıdere'deki Taşlaşmış Ağaç Fosil Ormanı, Erken Miyosen'de (23-15 milyon yıl öncesi) gelişmiş olan çam ve meşe ağaçlarının bulunduğu karışık bir ormanın fosil kalıntılarından oluşur.[66] Bitki örtüsü Ankara çiğdemi (Crocus ancycensis) Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrik otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabani arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütlegen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir.

2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup, yüz ölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlar başlıca dağların kuzey yamaçlarında görülür, ayrıca bozkır ortasında korular da mevcuttur. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

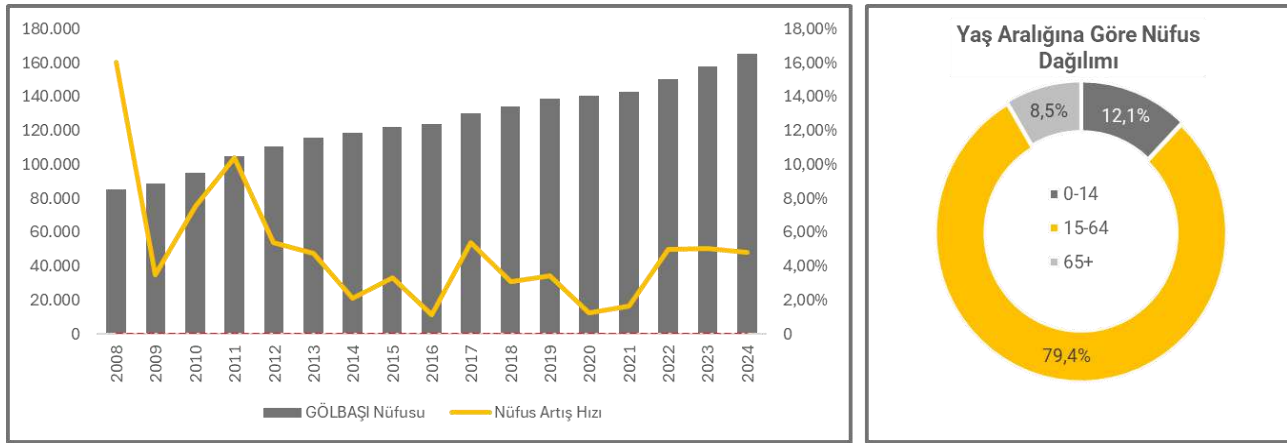
da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Nallıhan ilçesinin kışların fazla sert geçmediği düşük rakımlı kesimlerinde ise yer yer kızılçam ormanları bulunmaktadır. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır. Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Aile düzeyinde en sık görülenler papatyağiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, balıbbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

Ekonomik Faaliyetler

Ankara ili, ülkemizin başkenti olduğu için nüfusun çoğu hizmetler sektöründe çalışmaktadır 1980 verilerine göre bu sektörde çalışanlar, çalışan nüfusun % 53 ünü yalnızca kamu sektöründe çalışanlar ise %30 unu kapsamaktadır, Tarım alanında çalışan nüfus oranı büyük bir hızla düşmektedir (%32). Bunun ana nedeni Ankara Hinde de köyden kente göçüşün sürmekte olmasıdır.

Gölbaşı

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Gölbaşı Nüfusu bir önceki yıla göre 7.596 artmıştır. Gölbaşı Nüfusu 2024 yılına göre 165.201'dir. Bu nüfus, 83.537 erkek ve 81.664 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,57 erkek, %49,43 kadındır. Yüzölçümü 1.364 km² olan Gölbaşı ilçesinde kilometrekareye 121 insan düşmektedir. Gölbaşı nüfus yoğunluğu 121/km²'dir.



Grafik 3. Gölbaşı Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %7,1, sanayi sektörü %6,1, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %5,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %3,0, finans ve sigorta faaliyetleri %2,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,6 ve diğer hizmet faaliyetleri %2,1 arttı. Tarım sektörü %3,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,6 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,6 arttı.

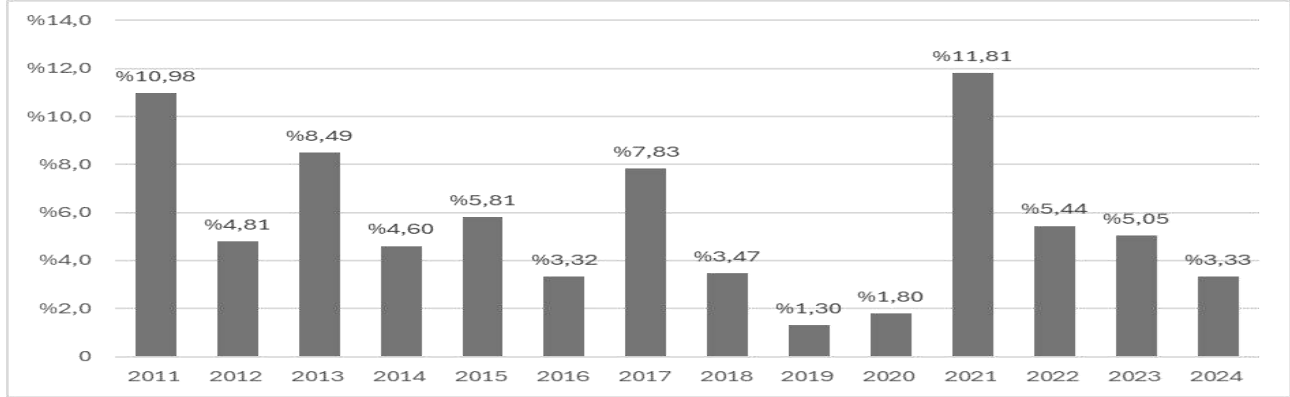
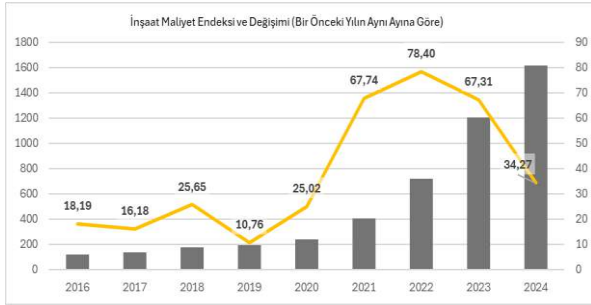
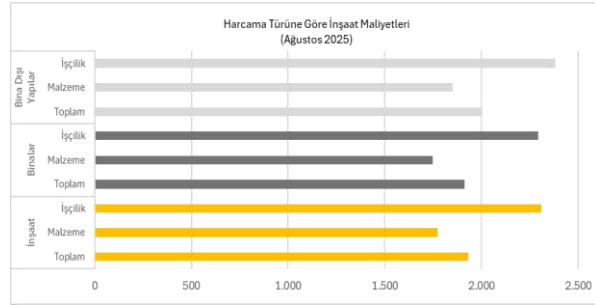
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43,7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 377 milyar 622 milyon olarak gerçekleşti.

Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,7, ithalatı ise %8,8 arttı.

İşgücü ödemeleri, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,0 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %46,3 arttı.

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %38,8 iken, bu oran 2025 yılında %38,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %39,5 iken %40,2 oldu.

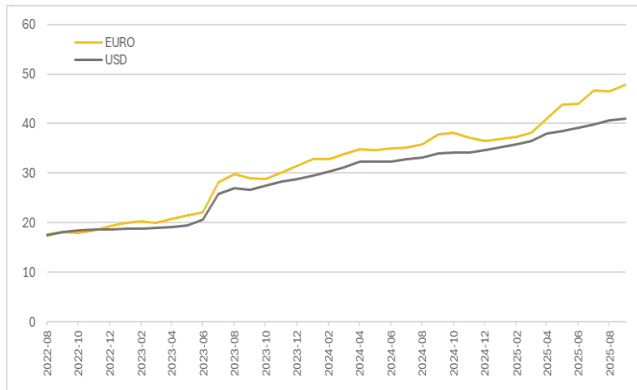

Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri

Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi

Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,67 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,69 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,01 arttı, işçilik endeksi %1,07 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,00 arttı, işçilik endeksi %31,82 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,76 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,14 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,15 arttı, işçilik endeksi %1,11 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,96 arttı, işçilik endeksi %30,93 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,58 arttı, işçilik endeksi %0,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %15,08 arttı, işçilik endeksi %35,10 arttı.

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası iş birliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Nisan ayında 83,9 iken Mayıs ayında %1,1 oranında artarak 84,8 oldu. Tüketici güven endeksinin 100'den büyük olması tüketici güveninde iyimser durumu, 100'den küçük olması tüketici güveninde kötümser durumu göstermektedir.


Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları


DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,23 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,43 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,29 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %38,36 artış olarak gerçekleşti.

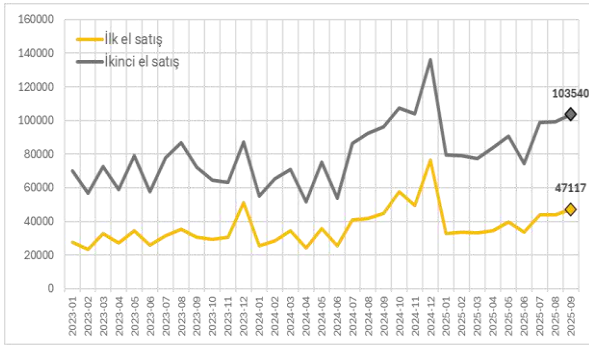
TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2025	Eylül 2025	Eylül 2024	Eylül 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,23	2,97	4,75
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	25,43	35,86	49,86
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	33,29	49,38	61,53
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	38,36	63,47	55,3

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları

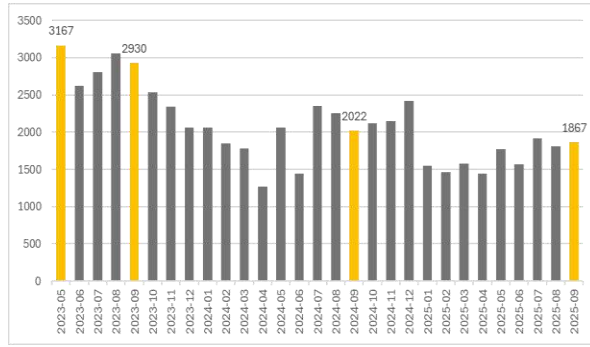
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150.657 oldu. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1.128.727 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında artarak 47.117 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 oranında artarak 342.641 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 oranında artarak 103.540 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,7 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,6 oranında artarak 786.086 olarak gerçekleşti.



Grafik 8. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları



Grafik 9. Yabancılar Yapılan Konut Satışları

Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 oranında azalarak bin 771 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında azalarak 7 bin 789 oldu.

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

4. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

4.1. Hukuki Tanımı**4.1.1. Tapu Bilgileri**

Bu bölümde konu taşınmazın tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkuller; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 ada 1 parselde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 BB numaralı konut, 127974 ada 3 parselde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 BB numaralı konut, 127974 ada 5 parselde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 BB numaralı konut vasıflı taşınmazlardır. Gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

127974 Ada 1 Parsel

İli	Ankara
İlçesi	Gölbaşı
Mahallesi/Köyü	Bahçelievler Mah.
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	127974
Parsel No	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Alanı	6.795,60 m ²
Kat No	Tablo 3
Bağımsız Bölüm No	Tablo 3
Bağımsız Bölüm Niteliği	Tablo 3
Sahibi-Hissesi	Tablo 3
Cilt No	Tablo 3
Sayfa No	Tablo 3
Yevmiye No	Tablo 3
Tapu Tarihi	Tablo 3

Tablo 2. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri (127974/1)

KAT	BB NO	BB NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	MALİKİ	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	1	KONUT	79560/679560	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9289
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	2	KONUT	75000/679560	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9290
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	3	KONUT	75000/679560	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9291
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	4	KONUT	75000/679560	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9292
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	5	KONUT	75000/679560	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9293
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	6	KONUT	75000/679560	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9294
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	7	KONUT	75000/679560	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9295
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	8	KONUT	75000/679560	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9296
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	9	KONUT	75000/679560	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9297

Tablo 3. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri (127974/1)

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

127974 Ada 3 Parsel:

İli	Ankara
İlçesi	Gölbaşı
Mahallesi/Köyü	Bahçelievler Mah.
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	127974
Parsel No	3
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Alanı	11.994,65 m2
Blok No	-
Kat No	Tablo 5
Bağımsız Bölüm No	Tablo 5
Bağımsız Bölüm Niteliği	Tablo 5
Sahibi-Hissesi	Tablo 5
Cilt No	Tablo 5
Sayfa No	Tablo 5
Yevmiye No	Tablo 5
Tapu Tarihi	Tablo 5

Tablo 4. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri (127974/3)

KAT	BB NO	BB NİTELİK	ARSA PAY/ PAYDA	MALİKİ	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	1	KONUT	83.000/1199465	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9299
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	2	KONUT	164.465/1199465	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9300
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	3	KONUT	68.000/1199465	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9301
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	4	KONUT	68.000/1199465	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9302
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	5	KONUT	68.000/1199465	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9303
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	6	KONUT	68.000/1199465	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9304
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	7	KONUT	68.000/1199465	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9305
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	8	KONUT	68.000/1199465	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9306
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	9	KONUT	68.000/1199465	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9307
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	10	KONUT	68.000/1199465	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9308
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	11	KONUT	68.000/1199465	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9309
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	12	KONUT	68.000/1199465	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	94	9310
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	13	KONUT	68.000/1199465	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	95	9311
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	14	KONUT	68.000/1199465	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	95	9312
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	15	KONUT	68.000/1199465	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	95	9313
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	16	KONUT	68.000/1199465	Z GYO A.Ş.	09.12.2024	59695	95	9314

Tablo 5. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri (127974/3)

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

127974 Ada 5 Parsel:

İli	Ankara
İlçesi	Gölbaşı
Mahallesi/Köyü	Bahçelievler Mah.
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	127974
Parsel No	5
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Alanı	5250,28 m2
Blok No	-
Kat No	Tablo 7
Bağımsız Bölüm No	Tablo 7
Bağımsız Bölüm Niteliği	Tablo 7
Sahibi-Hissesi	Tablo 7
Cilt No	Tablo 7
Sayfa No	Tablo 7
Yevmiye No	Tablo 7
Tapu Tarihi	Tablo 7

Tablo 6. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri (127974/5)

KAT	BB NO	BB NİTELİK	ARSA PAY/ PAYDA	MALİKİ	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	1	KONUT	75028/525028	Z GYO A.Ş.	08.08.2025	41438	97	9627
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	2	KONUT	75000/525028	Z GYO A.Ş.	08.08.2025	41438	97	9628
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	3	KONUT	75000/525028	Z GYO A.Ş.	08.08.2025	41438	97	9629
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	4	KONUT	75000/525028	Z GYO A.Ş.	08.08.2025	41438	97	9630
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	5	KONUT	75000/525028	Z GYO A.Ş.	08.08.2025	41438	97	9631
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	6	KONUT	75000/525028	Z GYO A.Ş.	08.08.2025	41438	97	9632
B.+ZEMİN+Ç.ARASI	7	KONUT	75000/525028	Z GYO A.Ş.	08.08.2025	41438	97	9633

Tablo 7. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri (127974/3)

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo yukarıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmaz için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde satış işlemi gerçekleşmemiş olup bu işlem kapsamında 09.12.2024 tarih ve 59695 yevmiye numarası ile Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tüzel kişiliklerin unvan değişikliği olduğu tespit edilmiştir.

Tapu Kayıtları İncelemesi

Müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden dijital olarak temin edilen ve tarafımızla paylaşılan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre değerleme konusu taşınmazın kayıt bilgileri incelenmiştir.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

127974 Ada 1 Parsel:

127974 ada 1 parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

Beyanlar Hanesinde;

1 nolu bağımsız bölüm üzerinde;

- 30.11.2023 tarih ve 67503 yevmiye numarası ile Yönetim Planı:30/11/2023 beyanı bulunmaktadır.
- 21.12.2022 tarih ve 55356 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: Türkiye Halk Bankası A.Ş. Çukurambar Şubesi'nin lehine ipotek tesis edilen bankanın talebi ve kredi borçlusu firmanın tür/ unvan değişikliğine/birleşme/devir olmasına dair tescil ve ilan belgeleri kapsamında firma unvanı tür/unvan değiştirmek/ birleştirmek/devir almak suretiyle Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret Anonim Şirketi olarak değişmiştir" şeklinde beyanı vardır)
- 08.03.2024 tarih ve 12519 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: Türkiye Halk Bankası Çukurambar Şubesi lehine ipotek tesis edilen taşınmazların beyanlar hanesine, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 78-85 ve devamı maddeleri gereğince, bankamız lehine ipotek tesis edilen bankanın talebi ve kredi borçlusu firmanın tür/unvan değişikliğine/ birleşme/devir olmasına dair tescil ve ilan belgeleri kapsamında firma unvanı tür/unvan değiştirmek/ birleştirmek/devir almak suretiyle Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: Bila
- 11.03.2024 tarih ve 12586 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: Türkiye Halk Bankası A.Ş. Çukurambar Şubesi nin "Lehine ipotek tesis edilen bankanın talebi ve kredi borçlusu firmanın tür/ unvan değişikliğine/birleşme/devrolmasına dair tescil ve ilan belgeleri kapsamında firma unvanı, tür/unvan değiştirmek/ birleştirmek/devralmak suretiyle Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir." şeklinde beyanı vardır) Tarih: 06/03/2024 Sayı: BİLA

2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 nolu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

- 30.11.2023 tarih ve 67503 yevmiye numarası ile Yönetim Planı:30/11/2023 beyanı bulunmaktadır.
- 21.12.2022 tarih ve 55356 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: Türkiye Halk Bankası A.Ş. Çukurambar Şubesi'nin lehine ipotek tesis edilen bankanın talebi ve kredi borçlusu firmanın tür/ unvan değişikliğine/birleşme/devir olmasına dair tescil ve ilan belgeleri kapsamında firma unvanı tür/unvan değiştirmek/ birleştirmek/devir almak suretiyle Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret Anonim Şirketi olarak değişmiştir" şeklinde beyanı vardır)

Rehinler Hanesinde;

1 nolu bağımsız bölüm üzerinde;

- 13.08.2020 tarih ve 21221 yevmiye numarası ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1.0 dereceden 17.000.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.
- 20.07.2023 tarih ve 43305 yevmiye numarası ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2.0 dereceden 25.000.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

**Söz konusu rehinler ticari faaliyetler için kullanılan kredileri kapsamakta olup, GYO Tebliği'nin 30. maddesinde yer alan "Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." hükmüne uygundur.*

127974 Ada 3 Parsel:

127974 ada 3 parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

Beyanlar Hanesinde;

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 no'lu bağımsız bölümler üzerinde Müşterek Olarak;

- 30.11.2023 tarih ve 67505 yevmiye numarası ile Yönetim Planı: 30/11/2023 beyanı bulunmaktadır.
- 21.12.2022 tarih ve 55356 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: Türkiye Halk Bankası A.Ş. Çukurambar Şubesi'nin "Lehine ipotek tesis edilen bankanın talebi ve kredi borçlusu firmanın tür/ unvan değişikliğine/birleşme/devir olmasına dair tescil ve ilan belgeleri kapsamında firma unvanı tür/unvan değiştirmek/ birleştirmek/devir almak suretiyle Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret Anonim Şirketi olarak değişmiştir" şeklinde beyanı vardır)

Rehinler Hanesinde;

1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 no'lu bağımsız bölümler üzerinde Müşterek Olarak;

- 19.01.2024 tarih ve 3540 yevmiye numarası ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 1.0 dereceden 260.000.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

2 nolu bağımsız bölüm üzerinde:

- 13.08.2020 tarih ve 21221 yevmiye numarası ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1.0 dereceden 17.000.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.
- 20.07.2023 tarih ve 43305 yevmiye numarası ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2.0 dereceden 25.000.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

*Söz konusu rehinler ticari faaliyetler için kullanılan kredileri kapsamakta olup, GYO Tebliği'nin 30. maddesinde yer alan "Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." hükmüne uygundur.

127974 Ada 5 Parsel;

Beyanlar Hanesinde;

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 no'lu bağımsız bölümler üzerinde Müsterek Olarak;

- 08.08.2025 tarih ve 41438 yevmiye numarası ile Yönetim Planı:18/07/2025 beyanı bulunmaktadır.
- 21.12.2022 tarih ve 55356 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: Türkiye Halk Bankası A.Ş. Çukurambar Şubesi nin "Lehine ipotek tesis edilen bankanın talebi ve kredi borçlusu firmanın tür/ unvan değişikliğine/birleşme/devir olmasına dair tescil ve ilan belgeleri kapsamında firma unvanı tür/unvan değiştirmek/ birleştirmek/devir almak suretiyle Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret Anonim Şirketi olarak değişmiştir" şeklinde beyanı vardır)
- 30.10.2023 tarih ve 62054 yevmiye numarası ile "Diğer (Konusu: Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi)

Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Kadastro <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.



Şekil 1. Taşınmazların TKGM Görüntüleri

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BİG Listesi
İl	Ankara
İlçe	Gölbaşı
Mahalle/Köy	Bahçelievler
Mahalle No	55855
Ada	127974
Parsel	1
Tapu Alanı	6.795,60
Nitelik	Arsa
Mevki	-
Zemin Tipi	Kat İrtifak
Posta	-

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BİG Listesi
İl	Ankara
İlçe	Gölbaşı
Mahalle/Köy	Bahçelievler
Mahalle No	55855
Ada	127974
Parsel	3
Tapu Alanı	11.994,65
Nitelik	Arsa
Mevki	-
Zemin Tipi	Kat İrtifak
Posta	-

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BİG Listesi
İl	Ankara
İlçe	Gölbaşı
Mahalle/Köy	Bahçelievler
Mahalle No	55855
Ada	127974
Parsel	5
Tapu Alanı	5.250,28
Nitelik	Arsa
Mevki	-
Zemin Tipi	Kat İrtifak
Posta	-

Şekil 2. Taşınmazların TKGM Bilgileri

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

4.1.2. İmar Durumu

127974 Ada 1 - 3 - 5 Parseller

Gayrimenkullerin bulunduğu konum ada ve parsel Gölbaşı Belediyesinde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkul "Konut Alanı" içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E:0.20, H_{max}: 2 Kat olarak belirlenmiştir. Taşınmazlar belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 3. 127974 Ada 1 Parselin İmar Durumu Görseli



Şekil 4. 127974 Ada 3 Parselin İmar Durumu Görseli

GAYRİMENKULLERİN TANIMI



Şekil 5.127974 Ada 5 Parselin İmar Durumu Görseli

4.1.3. Yasal İzinler

127974 Ada 1 Parsel Yapı Ruhsatları

Değerlemeye konu taşınmazlar için verilmiş; Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde, parsel üzerinde 9 adet mesken için aşağıda belirtilen isim değişikliği ruhsatları incelenmiştir.

Yapı	Kullanım Alanı	Blok No	Tarih	No	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
MESKEN	479,75 m ²	1	30.11.2023	1984/2023	2	IV/B
MESKEN	479,75 m ²	2	30.11.2023	1986/2023	2	IV/B
MESKEN	479,75 m ²	3	30.11.2023	1988/2023	2	IV/B
MESKEN	479,75 m ²	4	30.11.2023	1990/2023	2	IV/B
MESKEN	479,75 m ²	5	30.11.2023	1991/2023	2	IV/B
MESKEN	479,75 m ²	6	30.11.2023	1994/2023	2	IV/B
MESKEN	479,75 m ²	7	30.11.2023	1995/2023	2	IV/B
MESKEN	479,75 m ²	8	30.11.2023	1996/2023	2	IV/B
MESKEN	479,75 m ²	9	01.12.2023	1997/2023	2	IV/B

Tablo 8. 127974 Ada 1 Parsel Yapı Ruhsatları

GAYRİMENKULLERİN TANIMI**127974 Ada 3 Parsel Yapı Ruhsatları**

Değerlemeye konu taşınmazlar için verilmiş; Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde, parsel üzerinde 16 adet mesken için aşağıda belirtilen isim değişikliği ruhsatları incelenmiştir.

Yapı	Kullanım Alanı	Blok No	Tarih	No	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
MESKEN	488,76 m ²	1	01.12.2023	2002/2023	2	IV/B
MESKEN	488,76 m ²	2	01.12.2023	2004/2023	2	IV/B
MESKEN	437,75 m ²	3	01.12.2023	2005/2023	2	IV/B
MESKEN	438,43 m ²	4	01.12.2023	2006/2023	2	IV/B
MESKEN	438,45 m ²	5	01.12.2023	2007/2023	2	IV/B
MESKEN	437,75 m ²	6	01.12.2023	2011/2023	2	IV/B
MESKEN	438,36 m ²	7	01.12.2023	2014/2023	2	IV/B
MESKEN	438,36 m ²	8	01.12.2023	2016/2023	2	IV/B
MESKEN	437,75 m ²	9	01.12.2023	2018/2023	2	IV/B
MESKEN	438,31 m ²	10	01.12.2023	2019/2023	2	IV/B
MESKEN	438,31 m ²	11	01.12.2023	2021/2023	2	IV/B
MESKEN	437,75 m ²	12	01.12.2023	2023/2023	2	IV/B
MESKEN	438,36 m ²	13	01.12.2023	2024/2023	2	IV/B
MESKEN	438,36 m ²	14	01.12.2023	2025/2023	2	IV/B
MESKEN	437,75 m ²	15	01.12.2023	2027/2023	2	IV/B
MESKEN	438,93 m ²	16	01.12.2023	2028/2023	2	IV/B

Tablo 9. 127974 Ada 3 Parsel Yapı Ruhsatları

127974 Ada 5 Parsel Yapı Ruhsatları

Değerlemeye konu taşınmazlar için verilmiş; Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde, parsel üzerinde 7 adet mesken için aşağıda belirtilen isim değişikliği ruhsatları incelenmiştir.

Yapı	Kullanım Alanı	Blok No	Tarih	No	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
MESKEN	437,38 m ²	1	14.07.2025	708/2025	2	IV/B
MESKEN	437,38 m ²	2	14.07.2025	709/2025	2	IV/B
MESKEN	437,38 m ²	3	14.07.2025	711/2025	2	IV/B
MESKEN	437,38 m ²	4	14.07.2025	712/2025	2	IV/B
MESKEN	437,38 m ²	5	16.07.2025	713/2025	2	IV/B
MESKEN	437,38 m ²	6	16.07.2025	714/2025	2	IV/B
MESKEN	437,42 m ²	7	16.07.2025	715/2025	2	IV/B

Tablo 10. 127974 Ada 5 Parsel Yapı Ruhsatları

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

4.1.4. Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi;

127974 ada 1-3 parseller; Kazım Karabekir Mah. 2061 Cad. Balkan Plaza No:14 iç kapı no:3 Etimesgut/Ankara adresinde faaliyet gösteren Göksen Yapı Denetim Limited Şirketi,

127974 ada 5 parsel; Kızılırmak Mah. 1450.Sokak No:5 iç kapı no:17 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Taka Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından denetlenmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunun konu ile ilişkilendirilen 29, 30, 31.Maddeleri aşağıda sunulmuştur:

Ruhsat Müddeti:

Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır.

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı Kullanma İzni:

Madde 30 – Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) bürolarından; 27'nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

Belediyeler, valilikler (...) mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır. (...)

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

Kullanma İzni Alınmamış Yapılar:

Madde 31 – İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerin- den faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

4.1.5. Hukuki Durum Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazın Tapu Kayıtlarında mevcut alım satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 70.Sokak, No:2/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, No:6/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, No:10/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 Gölbaşı /Ankara posta adresinde konumlanmaktadır.

Erişebilirlik ve Ulaşım

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım, bölgenin ana ulaşım akslarından biri olan 35. Cadde üzerinden sağlanmaktadır. 79. Cadde kavşağı başlangıç noktası olarak alınmakta olup, bu noktadan itibaren güney yönünde yaklaşık 500 metre ilerlenmektedir. Devamında sağa dönülerek 71. Cadde'ye girilmekte, bu cadde üzerinde yaklaşık 130 metre ilerledikten sonra sol kolda konumlu değerleme konusu taşınmazlara ulaşım sağlanmaktadır.

Bölgeye ulaşım, ağırlıklı olarak özel araçlar ile gerçekleştirilmektedir. Bunun yanında, günün belirli saatlerinde 35. Cadde güzergâhını kullanan toplu taşıma araçları da bölgeye erişim imkânı sunmaktadır. Taşınmaz, il ve ilçe merkezine görece uzak bir konumda yer almaktadır.

Bölge genelinde yapılaşma eğilimi site ve villa tipi konut projeleri doğrultusunda gelişim göstermektedir. Ancak yapılan incelemeler neticesinde, mevcut durumda yapı yoğunluğunun düşük seviyede olduğu, çevrede boş imar parsellerinin yanı sıra tarımsal nitelikli arazilerin ve ticari/depolama amaçlı kullanılan yapıların bulunduğu gözlemlenmiştir.

Bölge genel olarak orta ve üst gelir gruplarına hitap eden bir yaşam alanı özelliği taşımaktadır. Mevcut ve planlanan yapılaşma türleri, bu gelir grubunun ihtiyaç ve taleplerine yönelik konut ve kullanım alanlarından oluşmaktadır.



Şekil 6. Taşınmazların Konumu

4.2.2. Ana Gayrimenkul ve Bağımsız Bölüm Özellikleri

127974 Ada 1 Parsel;

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 6.795,60 m² yüzölçümüne sahip, 127974 ada, 1 parselde, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır.

Parsel üzerinde 9 adet villa bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre, 1 Bodrum + Zemin + Çatı Arası Kat, ayrık nizamda, 4/B yapı sınıfında ve betonarme karkas sistemde projelendirilmiştir.

Değerleme günü itibari ile yapılar yaklaşık %50 inşaat seviyesindedir.

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

127974 Ada 3 Parsel;

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 11.994,65 m² yüzölçümüne sahip, 127974 ada, 3 parselde, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır.

Parsel üzerinde 16 adet villa bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre, 1 Bodrum + Zemin + Çatı Arası Kat, ayrık nizamda, 4/B yapı sınıfında ve betonarme karkas sistemde projelendirilmiştir.

Değerleme günü itibari ile yapılar yaklaşık %50 inşaa seviyesindedir.

127974 Ada 5 Parsel;

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 5.250,28 m² yüzölçümüne sahip, 127974 ada, 5 parselde, 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır.

Parsel üzerinde 7 adet villa bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre, 1 Bodrum + Zemin + Çatı Arası Kat, ayrık nizamda, 4/B yapı sınıfında ve betonarme karkas sistemde projelendirilmiştir.

Değerleme günü itibari ile yapılar yaklaşık %10 inşaa seviyesindedir.

4.2.3. Bağımsız Bölüm Gayrimenkul Özellikleri

127974 Ada 1 Parsel;

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 Numaralı Bağımsız Bölümler:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 numaralı villalar, ayrık nizamda, betonarme karkas yapı sınıfında, 4/B yapı sınıfında, 1 Bodrum + Zemin + Çatı Arası Kat olarak projelendirmiştir. Onaylı mimari projesine göre her biri yaklaşık toplam 479,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup onaylı mimari projesine göre; giriş, kapalı otopark, teknik hacimler, 2 WC, depo, banyo, 2 oda, 1 mutfak, 1 vestiyer ve çatı arası kullanım bölümlerinden oluşmaktadır.

BODRUM KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 322 m² kapalı kullanım alana sahip olup, kapalı otopark, teknik hacimler, WC ve depo bölümlerinden oluşmaktadır.

ZEMİN KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 122 m² kullanım alanına sahip olup, mesken girişi, WC, banyo, 2 oda, 1 mutfak ve 1 vestiyer bölümlerinden oluşmaktadır.

ÇATI KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 35 m² kapalı kullanım alanına sahip olup, tek hacim çatı arası kullanım bölümlerinden oluşmaktadır.

Değerleme günü itibari ile yapılar yaklaşık %50 inşaat seviyesindedir.

127974 Ada 3 Parsel;

1, 2 Numaralı Bağımsız Bölümler:

1 ve 2 numaralı villalar, ayrık nizamda, betonarme karkas yapı sınıfında, 4/B yapı sınıfında, 1 Bodrum + Zemin + Çatı Arası Kat olarak projelendirmiştir. Onaylı mimari projesine göre her biri yaklaşık toplam 463,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup onaylı mimari projesine göre; giriş, kapalı otopark, teknik hacimler, 2 WC, depo, banyo, 2 oda, 1 mutfak, 1 vestiyer ve çatı arası kullanım bölümlerinden oluşmaktadır.

BODRUM KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 306 m² kapalı kullanım alana sahip olup, kapalı otopark, teknik hacimler, WC ve depo bölümlerinden oluşmaktadır.

ZEMİN KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 122 m² kullanım alanına sahip olup, mesken girişi, WC, banyo, 2 oda, 1 mutfak ve 1 vestiyer bölümlerinden oluşmaktadır.

ÇATI KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 35 m² kapalı kullanım alanına sahip olup, tek hacim çatı arası kullanım bölümlerinden oluşmaktadır.

Değerleme günü itibari ile yapılar yaklaşık %50 inşaat seviyesindedir.

*** 2 nolu taşınmaza ait 223,86 m² eklenti alanı bulunmaktadır.

3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 Numaralı Bağımsız Bölümler:

3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 numaralı villalar, ayrık nizamda, betonarme karkas yapı sınıfında, 4/B yapı sınıfında, 1 Bodrum + Zemin + Çatı Arası Kat olarak projelendirmiştir. Onaylı mimari projesine göre her biri yaklaşık toplam 416,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup onaylı mimari projesine göre; giriş, kapalı otopark, teknik hacimler, 2 WC, depo, banyo, 2 oda, 1 mutfak, 1 vestiyer ve çatı arası kullanım bölümlerinden oluşmaktadır.

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

BODRUM KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 259 m² kapalı kullanım alana sahip olup, kapalı otopark, teknik hacimler, WC ve depo bölümlerinden oluşmaktadır.

ZEMİN KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 122 m² kullanım alanına sahip olup, mesken girişi, WC, banyo, 2 oda, 1 mutfak ve 1 vestiyer bölümlerinden oluşmaktadır.

ÇATI KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 35 m² kapalı kullanım alanına sahip olup, tek hacim çatı arası kullanım bölümlerinden oluşmaktadır.

Değerleme günü itibarı ile yapılar yaklaşık %50 inşaat seviyesindedir.

127974 Ada 5 Parsel;

1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 Numaralı Bağımsız Bölümler;

1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 numaralı villalar, ayrıık nizamda, betonarme karkas yapı sınıfında, 4/B yapı sınıfında, 1 Bodrum + Zemin + Çatı Arası Kat olarak projelendirmiştir. Onaylı mimari projesine göre her biri yaklaşık toplam 434,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup onaylı mimari projesine göre; giriş, kapalı otopark, teknik hacimler, 2 WC, depo, banyo, 2 oda, 1 mutfak, 1 vestiyer ve çatı arası kullanım bölümlerinden oluşmaktadır.

BODRUM KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 278 m² kapalı kullanım alana sahip olup, kapalı otopark, teknik hacimler, WC ve depo bölümlerinden oluşmaktadır.

ZEMİN KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 121 m² kullanım alanına sahip olup, mesken girişi, WC, banyo, 2 oda, 1 mutfak ve 1 vestiyer bölümlerinden oluşmaktadır.

ÇATI KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 35 m² kapalı kullanım alanına sahip olup, tek hacim çatı arası kullanım bölümlerinden oluşmaktadır.

Değerleme günü itibarı ile yapılar yaklaşık %10 inşaat seviyesindedir.



Şekil 7. Proje Fotoğrafları

5. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

Güçlü Yanlar

- Gayrimenkuller Üst gelir grubuna hitap eden bölgede yer almaktadır.
- Gayrimenkullerin bulunduğu proje nitelikli site konseptindedir.
- Taşınmazlar bahçeli ve müstakil yapılardır.

Zayıf Yönleri

- Taşınmazlar henüz inşaat aşamasındadır.

Fırsat

- Taşınmazların bulunduğu bölge gelişimi artmaktadır.
- Müstakil yapılara talebin artması

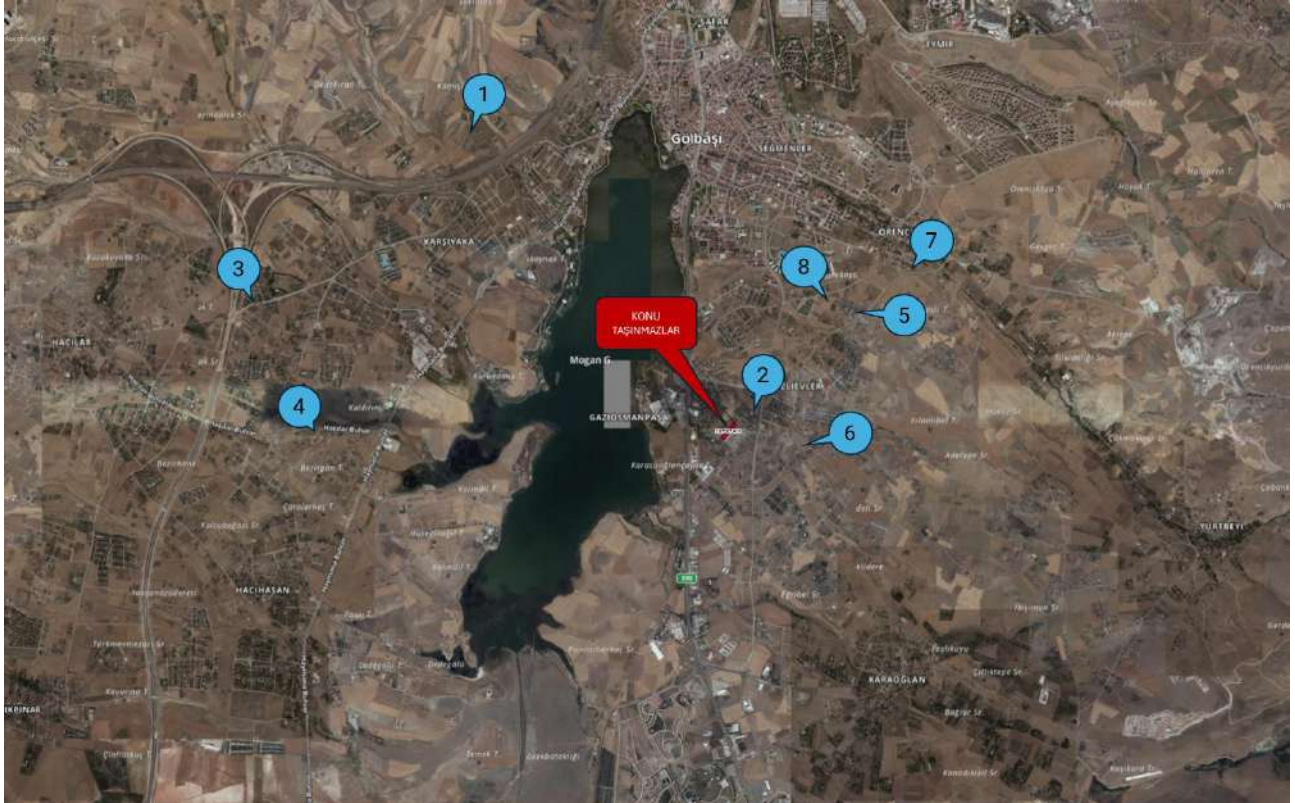
Tehditler

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

Konut Emsalleri

Pazarda gayrimenkul türlerine göre emsaller sorgulanmış ve analiz edilmiştir. Tespit edilen emsaller taşınmazla aynı bölgede bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde aynı bölgede inşaat halinde, yeni tamamlanmış veya genç yaşta olan, farklı büyüklükteki konutlar, inşaat kalitesi, manzara vb. gibi şerefiye parametreleri ışığında, konu taşınmazın bulunduğu konum ve şerefiye özelliklerine göre belirli yüzdeler ile ayarlama işlemi yapılmıştır. Aşağıda belirtilen parametreler ve şerefiye yüzdeleri firma tecrübelerimize göre oluşturulmuş ve yorumlanmıştır. Etkin pazar koşullarında diğer profesyonel değerleme uzmanlarınca yorum farklılıkları olabileceği muhtemeldir.



Şekil 8. Satılık Konut Emsal Haritası

GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

SATILIK KONUT EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
Konum	Karşıyaka	Bahçelievler	Karşıyaka	Karşıyaka	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler
Cepheli Olduğu Aks	Site İçi	Site İçi	Site İçi	Site İçi	Tekil	Tekil	Site İçi	Tekil
Manzarası	Göl	Doğa	Göl	Göl	Göl ve doğa	Yok	Yok	Göl
Bina Yaşı	Natamam	6-10	Sıfır	Natamam	Sıfır	0	1	0
Daire Tipi	6+1	7+1	5+2	6+1	4,5+1	5+2	8+2	5+2
Bina / Proje Niteliği	Bakımlı	Bakımlı	Bakımlı	Bakımlı	Bakımlı	Bakımlı	Bakımlı	Bakımlı
Ulaşılabilirlik	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay
Bulunduğu Kat / Kat Dağılımı	Tribleks	Tribleks	Tribleks	Tribleks	Tribleks	Tribleks	Tribleks	Tribleks
Şerefiye Özellikleri	İyi Durumda	İyi Durumda	İyi Durumda	İyi Durumda	İyi Durumda	İyi Durumda	İyi Durumda	İyi Durumda
Pazarlanan Alan, m²	400	450	354	350	225	300	450	400
Gerçekci Brüt Alan, m²	350	400	325	300	200	260	400	350
Kıralanabilir Alan / Brüt Alan Farkı	14%	13%	9%	17%	13%	15%	13%	14%
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	47.000.000	87.000.000	45.000.000	42.000.000	37.500.000	34.000.000	70.000.000	46.800.000
İstenen Birim Fiyat, TL/brüt m²	134.285,71	217.500,00	138.461,54	140.000,00	187.500,00	130.769,23	175.000,00	133.714,29

Tablo 11. Konut Emsalleri

Pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının KDV Hariç **95.000-140.000 TL/m²** olduğu tespit edilmiştir. Yapmış olduğumuz pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleşebilir villa konut satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5 ile %10 arasında iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden 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.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriye ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkulün değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerlendirme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

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:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme gücüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkul ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkul için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmaz karşılaştırılabilir mülklere pazarda rahatlıkla ulaşılabilir olması sebebiyle değerlemede Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Taşınmazların inşaat halinde ve natamam vaziyette olması sebebiyle inşaat tamamlanma oranı gözetilerek, kalan inşaat maliyeti hesaplanmak suretiyle maliyet yöntemi kullanılmıştır.**

Gelir getirici gayrimenkulün değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Değerleme konusu taşınmazın halihazırda doğrudan gelir getiriyor olmaması sebebiyle değerlemede gelir yaklaşımı kapsamında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak parsel için “**Konut**” fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz

GAYRİMENKULLERİN DEĞER TESPİTİ

7. GAYRİMENKULLERİN DEĞER TESPİTİ**7.1. Maliyet Yaklaşımı**

Bu çalışmada Maliyet yaklaşımı, yapıların değerinin tespitinde kullanılmıştır. Geliştirme maliyetleri optimize edilmiş ulusal maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenmediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetleri geliştirici karı dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal pazar koşulları dikkate alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki sapmalar ve geliştiricinin yeterlilikleri maliyetin değişken unsurlarıdır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Bina Maliyetleri (Kaba-İnce Yapı, Elektrik Tesisatı & Mekanik Tesisat)
- Bina Dışı Maliyetler (Alt Yapı, Sert Zemin, Peyzaj Düzenlemesi, Mühendislik ve Mimarlık Ücretleri)
- Diğer Maliyetler (İnşaat İçin Yasal İzinler, Mimari & Mühendislik ve Geliştirici Primi)

Maliyet yaklaşımı ile konu gayrimenkulün geliştirme maliyeti, fiziksel ve fonksiyonele eskime gibi faktörler göz önünde hesaplanmıştır. Geliştirme maliyeti tahmininde, Gelir İdaresi Başkanlığı'nın açıklanmış olduğu amortisman oranları da göz önünde bulundurulmuştur. Genel ekonomik durum sebebiyle, belirlenen birim maliyetler döviz ve akaryakıt fiyatlarındaki değişim etkisini yansıtacak ve yayımlandığı tarih ile değerlendirme tarihi arasındaki dönemi kapsayacak şekilde enflasyon, döviz kuru, işçilik maliyetlerindeki artışlar ve bölgesel olarak inşaat işlerinin zorluk seviyesi dikkate alınarak tahmin edilmiştir. (Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği kapsamında belirtilen birim maliyet değerleri reel piyasa koşullarını sağlamadığı için söz konusu maliyetler piyasada yapılan araştırmalar ve firma tecrübemize istinaden belirlenmiştir.) Demir ve beton gibi inşaatın temel yapı maliyetlerini oluşturan materyallerdeki dövize endeksli fiyat artışları dikkate alınarak geliştirme maliyetleri hesap edilmiştir.

Proje yaklaşık yapı maliyetleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Yapı yaklaşık birim maliyetleri ile ilgili 31.01.2025 tarih ve 32799 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan tebliği dikkate alınarak hesap edilmiştir. Ruhsatta yapı sınıfı III-C olarak belirtilmiştir.

- Bu sınıftaki yapılar için birim maliyet tebliğde 19.150 TL/m² olarak belirtilmiştir.
- Tebliğ yayınlama tarihi itibarıyla 8 aylık enflasyon %19,42 olarak hesap edilmiştir.
- 30.09.2025 tarihinde enflasyon oranıyla getirilen yapı birim maliyeti 22.868,93 TL/m² olarak hesap edilmiştir.
- 1 ve 3 numaralı parsellerde projenin tamamlanma oranı ve inşaat esnasında oluşabilecek riskler göz önünde bulundurularak inşaat maliyeti üzerinden %100 risk primi eklenmiş ve projede inşaat birim maliyeti **45.738 TL/m²** olarak kullanılmıştır.
- 5 numaralı parselde projenin tamamlanma oranı ve inşaat esnasında oluşabilecek riskler göz önünde bulundurularak inşaat maliyeti üzerinden %150 risk primi eklenmiş ve projede inşaat birim maliyeti **57.172 TL/m²** olarak kullanılmıştır.

III. SINIF (C) GRUBU YAPILAR.....	19.150,00 TL/m²
1. Ağız ve diş sağlığı merkezleri	
2. Emniyet ve jandarma karakol binaları	
3. Halk eğitim merkezleri	
4. Huzurevi, rehabilitasyon ve yaşlı bakım merkezleri	
5. İl tipi otobüs terminalleri	
6. İş merkezleri (yapı yüksekliği 21.50 m'nin altındaki yapılar-üç kat üzeri, yapı yüksekliği 21.50 m dâhil)	
7. Kaplıcalar, şifa evleri, termal tesisler ve benzeri	
8. Konutlar (yapı yüksekliği 21.50 m'den fazla ve 30.50 m'den az olan yapılar- yapı yüksekliği 30.50 m dâhil)	
9. Lise ve dengi okul yapıları	
10. Müstakil ve/veya ikiz konutlar (bağımsız bölüm brüt inşaat alanı 200 m ² 'den fazla ve 500 m ² 'den az olan yapılar-brüt inşaat alanı 200 m ² dâhil)	
11. Öğrenci yurtları	
12. Toplum sağlığı merkezleri	
13. Tren gar/istasyon binaları (brüt inşaat alanı 1.500 m ² 'den az olan yapılar)	
14. Bu gruptakilere benzer yapılar	

GAYRİMENKULLERİN DEĞER TESPİTİ

7.2. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerleme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkulün analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkulün değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkul dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkulün geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

Satılık Konut Değeri

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen binanın değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan satılık konut emsallerinin konu gayrimenkulle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaza göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Gerçekci Brüt Alan, m ²	350	400	325	300	200	260	400	350
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	47.000.000	87.000.000	45.000.000	42.000.000	37.500.000	34.000.000	70.000.000	46.800.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²	134.285,71	217.500,00	138.461,54	140.000,00	187.500,00	130.769,23	175.000,00	133.714,29
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL	42.300.000	78.300.000	40.500.000	37.800.000	33.750.000	31.280.000	64.400.000	43.056.000
Tahmin Edilen İskonto Oranı	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	142.537,17	120.857,14	195.750,00	124.615,38	126.000,00	168.750,00	120.307,69	161.000,00
Konum	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama	5%	0%	0%	5%	5%	5%	5%	5%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi / Yasal Alan)	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Daha İyi
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama	-5%	0%	-5%	-5%	-15%	-5%	0%	-5%
Manzarası	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Benzer
Manzara İçin Ayarlama	5%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%
Şerefiye Özellikleri (Tadilat İhtiyacı vs.)	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü
Şerefiye Özellikleri İçin Ayarlama	5%	-30%	5%	5%	-10%	5%	-25%	5%
Bina Yaşı & Bina Niteliği	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Bina Yaşı İçin Ayarlama	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Ortalaması, Etkin Zemin Kat Alanı Bazında, TL/m²	132.841,00	132.911,89	143.876,25	130.519,04	131.969,25	135.548,44	132.307,63	126.787,50
Değerlemeye Konu Taşınmazın Yasal Değeri, TL/m²	60.180.000,00							
Değerlemeye Konu Taşınmazın Mevcut Değeri, TL/m²	58.970.000,00							

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılarak nihai değer takdiri yapılmıştır.

Tablo 12. Satılık Konut Emsal Uyumlaştırma Tablosu

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan satılık villa/konut emsalleri araştırılmış olup, taşınmazın konumu, cephesi, cepheli olduğu aks, bulunduğu akstaki yaya sirkülasyonu, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti, manzara/cephe, iç mekân özellikleri, bina yaşı ve pazarlık payı gibi parametreler dahilinde karşılaştırılmış, oluşabilecek ortalama birim m² piyasa değeri analizi yukarıdaki tabloda hesaplanmıştır. Yapılan analizler ışığında değerleme konusu taşınmazın birim m² satış değerinin **~132.840TL/m²** olabileceği hesap edilmiştir.

SONUÇ

8. SONUÇ**8.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş**

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüşlerimiz yer almaktadır.

Konu taşınmaz için yapılan incelemelerde tapunun devredilmesine ilişkin herhangi bir yasal kısıtlamaya etken olabilecek bir unsur rastlanılmamıştır.

Tüm bu etmenler dikkate alınarak konu gayrimenkulün mevcut geliştirilmiş hali ile "Gayrimenkul Projesi" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirme çalışmasında, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

25.09.2025 tarihli sözleşmenin 6. Maddesinde belirtilen "Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi ve Dokümanlar" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu ve aktif kayıtları gösterir tapu kaydı temin edilememiştir. İlgili kurumlarda yapılan incelemede edinilen bilgiler rapor içerisinde belirtilmiştir.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı yöntemi esas alınarak taşınmazın nihai piyasa değeri takdir edilmiştir. (30.09.2025 tarihi itibarıyla)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan satılık villa/konut emsalleri araştırılmış olup, taşınmazın konumu, cephesi, cepheli olduğu aks, bulunduğu akstaki yaya sirkülasyonu, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti, manzara/cephe, iç mekân özellikleri, bina yaşı ve pazarlık payı gibi parametreler dahilinde karşılaştırılmış, oluşabilecek ortalama birim m² piyasa değeri analizi yukarıdaki tabloda hesaplanmıştır. Yapılan analizler ışığında değerlendirme konusu taşınmazın birim m² satış değerinin **~132.840 TL/m²** olabileceği hesap edilmiştir.

Proje yaklaşık yapı maliyetleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Yapı yaklaşık birim maliyetleri ile ilgili 31.01.2025 tarih ve 32799 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan tebliği dikkate alınarak hesap edilmiştir. Ruhsatta yapı sınıfı III-C olarak belirtilmiştir.

- Bu sınıftaki yapılar için birim maliyet tebliğde 19.150 TL/m² olarak belirtilmiştir.
- Tebliğ yayınlama tarihi itibarıyla 8 aylık enflasyon %19,42 olarak hesap edilmiştir.
- 30.09.2025 tarihinde enflasyon oranıyla getirilen yapı birim maliyeti 22.868,93 TL/m² olarak hesap edilmiştir.
- 1 ve 3 numaralı parsellerde projenin tamamlanma oranı ve inşaat esnasında oluşabilecek riskler göz önünde bulundurularak inşaat maliyeti üzerinden %100 risk primi eklenmiş ve projede inşaat birim maliyeti **45.738 TL/m²** olarak kullanılmıştır.
- 5 numaralı parselde projenin tamamlanma oranı ve inşaat esnasında oluşabilecek riskler göz önünde bulundurularak inşaat maliyeti üzerinden %150 risk primi eklenmiş ve projede inşaat birim maliyeti **57.172 TL/m²** olarak kullanılmıştır.

Konu gayrimenkule ait yasal durum değeri belirlenmiş olup nihai piyasa değerleri ise mevcut inşaat tamamlanma oranı dikkate alınarak ekte bulunan değerlendirme tablolarında belirtilmiştir.

BB ADEDİ	TOPLAM KAPALI ALAN	BİRİM DEĞERİ	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ	RİSK PRİMİ EKLENMİŞ BİRİM İNŞAAT MALİYETİ	TAMAMLANMASI İÇİN KALAN İNŞAAT MALİYETİ	İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE YASAL DURUM DEĞERİ	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ YASAL DURUM DEĞERİ
9	4.311 m ²		%58,00	45.738 TL/m ²	82.818.000 TL	489.852.000 TL	572.670.000 TL
16	6.750 m ²	132.841 TL/m ²	%58,00	45.738 TL/m ²	129.662.000 TL	766.998.000 TL	896.660.000 TL
7	3.038 m ²		%18,00	57.172 TL/m ²	142.429.000 TL	261.121.000 TL	403.550.000 TL
TOPLAM (KDV HARİÇ)						1.517.971.000 TL	1.872.880.000 TL
TOPLAM (KDV DAHİL)						1.821.565.200 TL	2.247.456.000 TL

Tablo 13. Nihai Değerleme Tablosu

* Nihai değer, hesaplanan değer en yakın 1.000'lik basamağa yuvarlatılarak hesaplanmıştır.

SONUÇ

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları sonucu günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Pazar Yaklaşımı ile elde edilen sonuçlar göz önünde bulundurularak nihai değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazı değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Rapordaki değer türünü ifade eden 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.

Değerleme konusu varlıkların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan inceleme, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amaçları, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları sonucunda günümüz ekonomik koşulları itibarıyla değer aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Rapor Yayınlama Yasağı: İşbu raporun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır. Rapor içerisindeki bilgiler bir bütün değerlendirme raporunu oluşturmakta olup bağımsız kullanılamaz.

Konu gayrimenkule ait yasal durum değeri belirlenmiş olup nihai piyasa değerleri ise mevcut inşaat tamamlanma oranı dikkate alınarak ekte bulunan değerlendirme tablolarında belirtilmiştir.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		KDV Hariç, TL	KDV Dahil, TL
30.09.2025 TARİHLİ DEĞER	İnşaat Seviyesine Göre	1.517.971.000	1.821.565.200
	Tamamlanması Durumunda	1.872.880.000	2.247.456.000

Tablo 14. Nihai Değerleme Tablosu

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %20 olacağı kabul edilmiştir.

Sonuç olarak;

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 ada 1, 3 ve 5 parsellerde bulunan 32 adet bağımsız bölümün;

30.09.2025 tarihindeki pazar değeri K.D.V. Hariç **1.517.971.000 TL** (Birmilyarbeşyüzonemilyondokuzyüzyetmişbirbin Türk Lirası), tamamlanması durumunda **1.872.880.000 TL** (Birmilyarsekizyüzyetmişikimilyonsekiyüzseksenbin Türk Lirası)

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Cemil Özgür DİKAY
Lisans No: 406517
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga ERDEM
Lisans No: 411407
Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

9. EKLER

- 30.09.2025 Tarihli Değerleme Tablosu
- İnşaat Tamamlanma Oranı Tablosu
- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Proje Kapak Sayfaları
- Vaziyet Planları
- Kat Planları
- Ruhsat ve İskân Belgeleri
- İmar Durumu Belgeleri
- Tapu Kayıtları
- Uzmanların Lisans Belgeleri

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, KARAKUSUNLAR MAHALLESİ,
29097 ADA 1 PARSEL TAŞINMAZIN
DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025-PD-56

Rapor Tarihi: 30.10.2025



Bu belge *****
kimlik numaralı
ÖZGÜR
DİKAY tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
www.alestagd.com
Tarih: 21/11/2025
21:32

Bu belge *****
kimlik numaralı
TOLGA ERDEM
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 21/11/2025
21:28

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
TALEP TARİHİ	25.09.2025
RAPOR TARİHİ	30.10.2025
RAPOR NO	2025-PD-56
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu, 29097 Ada 1 Parselde yer alan gayrimenkulün 30.09.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Kızılırmak Mah. 1443. Cadde 29097 Ada 1 Parsel Çankaya- Ankara
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar mahallesi, 29097 ada, 1 parsel numaralı 5.046 m ² yüz ölçüme sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkul
SAHİBİ	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Arsa
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerleme konusu olan 29097 ada 1 no.lu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam, Kentsel Servis Alanı, E:2.00, H _{max} : 24 kat imar koşullarına sahiptir.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		KDV Hariç	KDV Dahil
30.09.2025 TARİHLİ DEĞER	Taşınmazın Pazar Değeri, TL	788.690.000	946.428.000
	Taşınmazın Hisse Değeri, TL	69.550.000	83.460.000

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Cemil Özgür DİKAY (SPK Lisans No: 406517)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların “değerleme tarihi itibarıyla” muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık 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.
- 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.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	5 -
1.1.	DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	5 -
1.2.	RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	5 -
1.3.	DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	5 -
1.4.	DEĞERLEME TARİHİ.....	5 -
1.5.	DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI.....	5 -
1.6.	DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	5 -
1.7.	DEĞERLEMeye KOnu TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	5 -
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6 -
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	6 -
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6 -
2.3.	MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	6 -
2.4.	İŞİN KAPSAMI.....	6 -
3.	DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER.....	7 -
3.1.	DEMOGRAFİK VERİLER.....	7 -
3.2.	EKONOMİK VERİLER	10 -
4.	GAYRİMENKULÜN TANIMI	13 -
4.1.	HUKUKİ TANIMI	13 -
4.1.1.	Tapu Bilgileri	13 -
4.1.2.	İmar Durumu.....	17 -
4.2.	FİZİKİ TANIMI	18 -
4.2.1.	Konumu ve Çevre Özellikleri.....	18 -
4.2.2.	Gayrimenkullerin Tanımı.....	19 -
5.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	21 -
5.1.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	21 -
5.2.	GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	21 -
6.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ	23 -
6.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	23 -
6.2.	VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	25 -
6.3.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	25 -
7.	GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	26 -
7.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	26 -
8.	SONUÇ	27 -
8.1.	MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	27 -
8.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	27 -
8.3.	ASGARI BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	27 -
8.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27 -
8.5.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	27 -
8.6.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28 -
9.	EKLER	29 -

Tablolar, Şekiller ve Grafikler Listeleri

TABLO 1. YILLIK OLARAK TÜFE DEĞİŞİM ORANLARI.....	- 12 -
TABLO 2. GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 3. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 4. ARSA EMSALLERİ.....	- 22 -
TABLO 5. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI.....	- 26 -
TABLO 6. 30.09.2025 TARİHLİ NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU.....	- 27 -

ŞEKİL 1. TAŞINMAZIN TKGM GÖRÜNTÜLERİ	- 16 -
ŞEKİL 2. TAŞINMAZIN TKGM BİLGİLERİ	- 16 -
ŞEKİL 3. İMAR DURUMU GÖRSELİ	- 17 -
ŞEKİL 4. TAŞINMAZIN KONUMU.....	- 18 -
ŞEKİL 5. TOPOĞRAFİK YAPI	- 19 -
ŞEKİL 6. GAYRİMENKÜN GÖRSELLERİ	- 20 -
ŞEKİL 7. SATILIK ARSA EMSAL HARİTASI.....	- 21 -

GRAFİK 1. TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 7 -
GRAFİK 2. ANKARA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 7 -
GRAFİK 3. ÇANKAYA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 10 -
GRAFİK 4. GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 11 -
GRAFİK 5. İNŞAAT MALİYETLERİ ENDEKSİ VE DEĞİŞİMİ.....	- 11 -
GRAFİK 6. HARCAMA TÜRÜNE GÖRE İNŞAAT MALİYETLERİ.....	- 11 -
GRAFİK 7. DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 11 -
GRAFİK 8. TÜRÜNE GÖRE AYLIK SATIŞ MİKTARLARI	- 12 -
GRAFİK 9. YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞLARI	- 12 -

RAPOR BİLGİLERİ

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor, Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 25.09.2025 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 30.10.2025 tarihli olarak 2025-PD-56 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar mahallesi, 29097 ada, 1 parsel numaralı 5.046 m² yüz ölçüme sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkulün değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Cemil Özgür Dikay (Lisans No: 406517) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 30.09.2025 tarihli değeri tespit edilerek rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.09.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Daha önce söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt. No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.10.2022 tarihli ve 58/1477 sayılı toplantısında; 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” ile “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” olmak üzere iki ayrı listenin oluşturulması kapsamında, “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu, Kızılırmak, 1443. Cd. No:25 B D:210, 06510 Çankaya/Ankara adresinde yer alan Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 25.09.2025 dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar mahallesi, 29097 ada, 1 parsel numaralı 5.046 m² yüz ölçüme sahip, “Arsa” vasıflı gayrimenkul ile ilgili 30.09.2025 tarihli değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

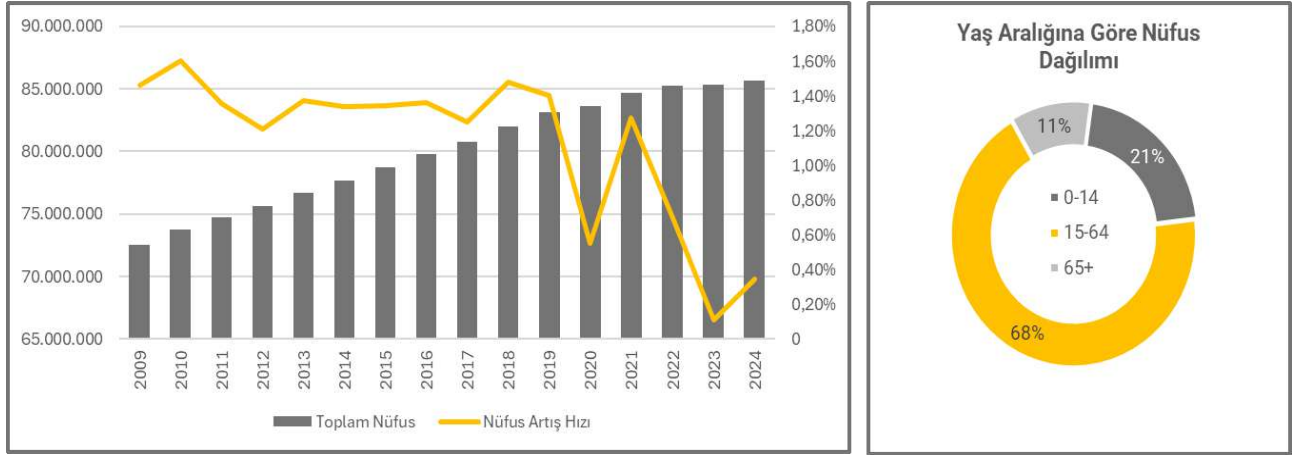
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**3.1. Demografik Veriler**

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Gazipaşa ilçesi özeline inilecek ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilecektir.

Türkiye

Türkiye'de ikamet eden nüfus, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

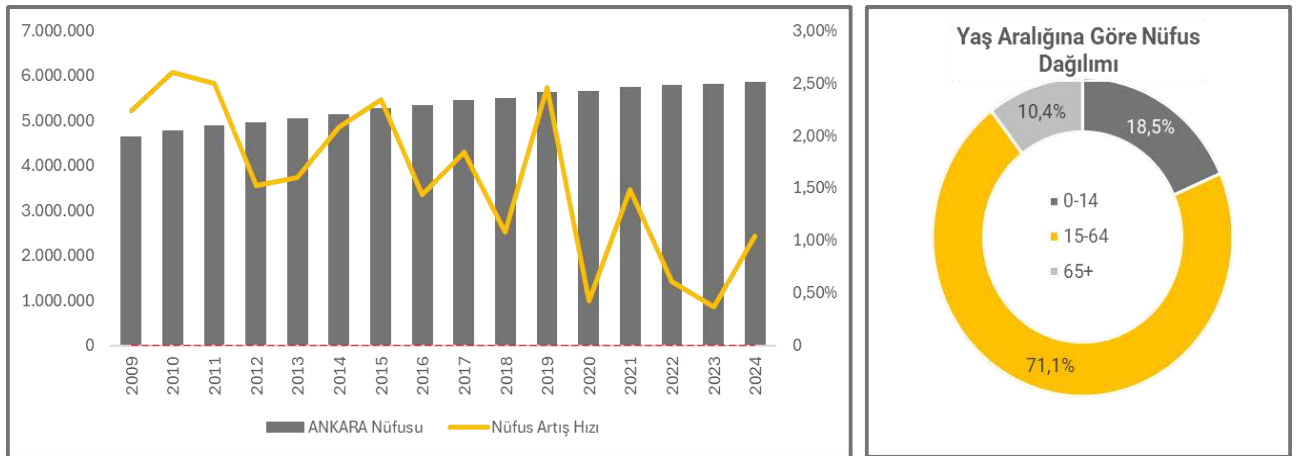


Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düşü. Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.

Ankara

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Ankara Nüfusu bir önceki yıla göre 60.567 artmıştır. Ankara Nüfusu 2024 yılına göre 5.864.049'dir. Bu nüfus, 2.888.062 erkek ve 2.975.987 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,25 erkek, %50,75 kadındır. Yüzölçümü 25.632 km² olan Ankara ilinde kilometrekareye 229 insan düşmektedir. Ankara nüfus yoğunluğu 229/km²dir.



Grafik 2. Ankara Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfus 4.650.802 olup nüfusun %97'i ilçe merkezinde, %3'i belde ve köylerde yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır. Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.

Tarım

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzümdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir. Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır.

Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir. Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Sanayi, Ticaret

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boylu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaşı, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Turizm

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu Mayıs-Eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşlarıdır. Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara Etnografya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur. Yurt içi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihî evler yurt içi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren ilçesi, Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır. 2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

Ulaşım

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır. Ankara yakınında O-4 otoyolu Ankara ili karayolu haritası Ankara ili çevreyolu içi yerleşim haritası Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldıracak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar.

Coğrafi Yapı ve İklim

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Ankara ilinin yüz ölçümü 25.632 km²'dir. 1.355-kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824-kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüz ölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüz ölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüz ölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüz ölçümü ile Sarıyar Barajı olup il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İklim; İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ile 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

Doğal Kaynaklar

Ankara topraklarının kuzey kısımları volkaniktir. Burada andezitik ve trakitik kayalar, kuzeydoğuda granit türü kayalar, kuzey- batıda ise kireç taşları ve kumtaşları görülür. İlin güney ve güneydoğu bölgeleri mezozoik (II. zaman) oluşumlardan meydana gelir. Sakarya Nehri çevresinde Tersiyer, Polatlı civarında Eosen, Tuz Gölü dolaylarında Neojen (III. zamanın son sistemi), çukur ve düz alanlar ile akarsu boylarında Kuaterner oluşukları bulunmaktadır. Başkent bölgesi büyük ölçüde volkanik yüzey malzemesine sahiptir. İlin büyük bölümü kireç taşlarından oluşmuştur, bu yüzden çok kireçli topraklarla kaplıdır. Akarsu boylarında tarıma uygun alüvyon topraklarına rastlanır. Bu jeolojik yapıların bazıları oluştukları döneme ait fosiller içerir ve o dönemlerin canlıları hakkında fikir verir. Neojen dönem oluşuklar fosil bakımından zengindir. Kızılcahamam'da Sinap yakınlarındaki bir fosil yatağında Neojen memeli kalıntıları ve adını Ankara'dan alan Ankarapithecus metei adlı bir hominoid (insansı) türe ait fosil keşfedilmiştir. Bu canlının evrimde insansılar ile insanların ortak atası olduğu öne sürülmüştür. Güneybatıda kalan Polatlı çevresindeki kireç taşları fosil açısından oldukça zengindir. Bölgede, alt Paleosenden kalma siğ deniz bitkilerinin fosilleri bulunmuştur. Çamlıdere'deki Taşlaşmış Ağaç Fosil Ormanı, Erken Miyosen'de (23-15 milyon yıl öncesi) gelişmiş olan çam ve meşe ağaçlarının bulunduğu karışık bir ormanın fosil kalıntılarından oluşur.[66] Bitki örtüsü Ankara çiğdemi (Crocus ancycensis) Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrik otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabani arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütlegen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir.

2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup yüz ölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlar başlıca dağların kuzey yamaçlarında görülür, ayrıca bozkır ortasında korular da mevcuttur. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

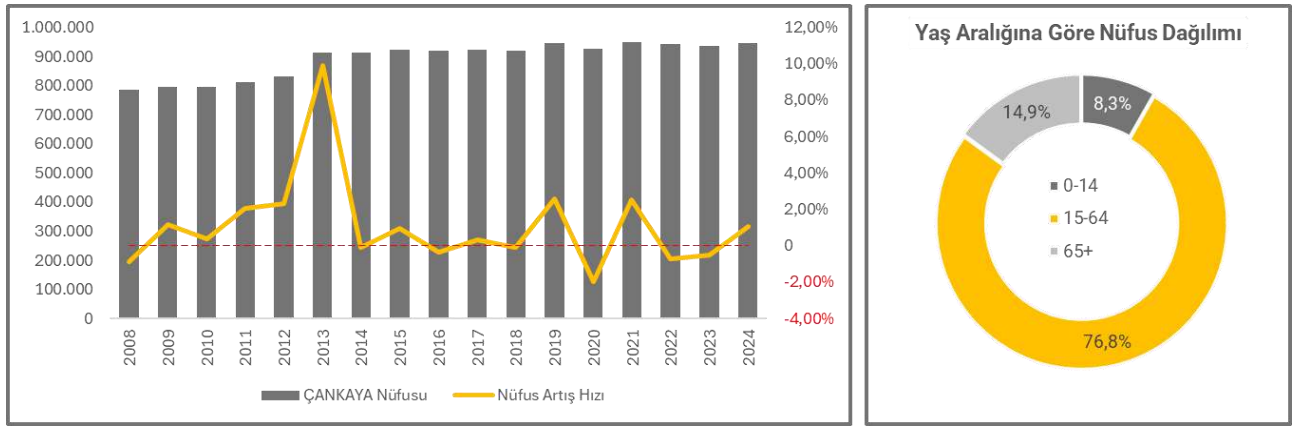
da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Nallıhan ilçesinin kışların fazla sert geçmediği düşük rakımlı kesimlerinde ise yer yer kızılçam ormanları bulunmaktadır. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır. Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Aile düzeyinde en sık görülenler papatyağiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, balıbbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

Ekonomik Faaliyetler

Ankara ili, ülkemizin başkenti olduğu için nüfusun çoğu hizmetler sektöründe çalışmaktadır 1980 verilerine göre bu sektörde çalışanlar, çalışan nüfusun % 53 ünü yalnızca kamu sektöründe çalışanlar ise %30 unu kapsamaktadır, Tarım alanında çalışan nüfus oranı büyük bir hızla düşmektedir (%32). Bunun ana nedeni Ankara Hinde de köyden kente göçüşün sürmekte olmasıdır.

Çankaya

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Çankaya Nüfusu bir önceki yıla göre 9.784 artmıştır. Çankaya Nüfusu 2024 yılına göre 947.330'dir. Bu nüfus, 452.771 erkek ve 494.559 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %47,79 erkek, %52,21 kadındır. Yüzölçümü 483 km² olan Çankaya ilçesinde kilometrekareye 1.961 insan düşmektedir. Çankaya nüfus yoğunluğu 1.961/km²'dir.



Grafik 3. Çankaya Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %7,1, sanayi sektörü %6,1, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %5,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %3,0, finans ve sigorta faaliyetleri %2,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,6 ve diğer hizmet faaliyetleri %2,1 arttı. Tarım sektörü %3,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,6 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,6 arttı.

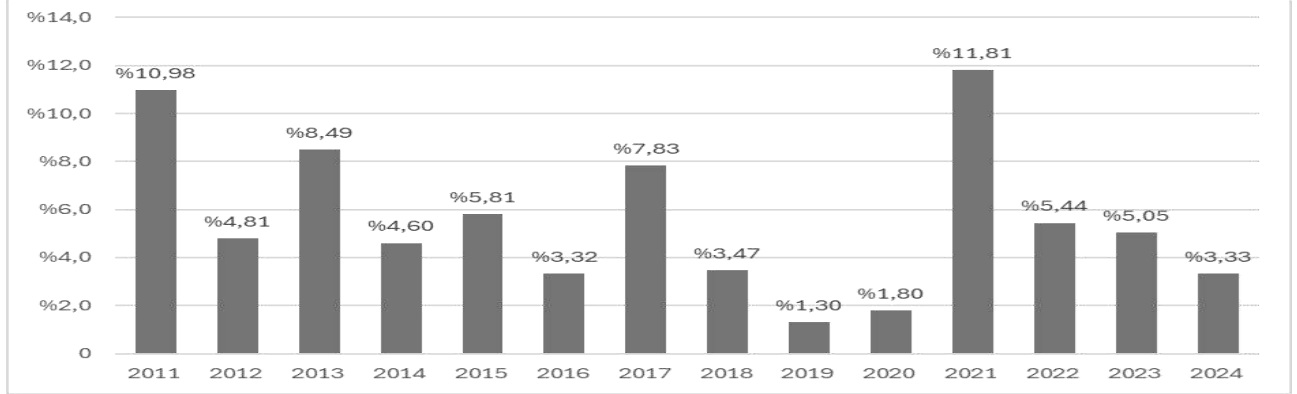
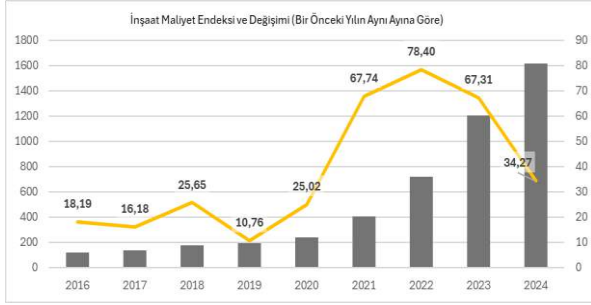
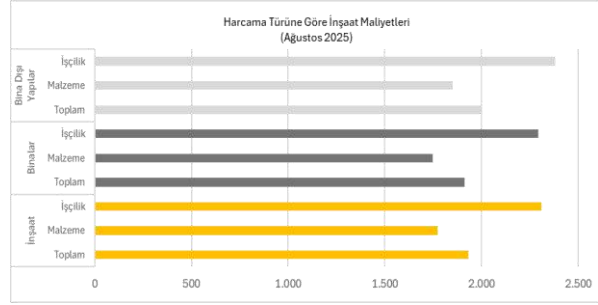
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43,7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 377 milyar 622 milyon olarak gerçekleşti.

Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,7, ithalatı ise %8,8 arttı.

İşgücü ödemeleri, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,0 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %46,3 arttı.

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %38,8 iken, bu oran 2025 yılında %38,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %39,5 iken %40,2 oldu.


Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri

Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi

Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,67 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,69 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,01 arttı, işçilik endeksi %1,07 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,00 arttı, işçilik endeksi %31,82 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,76 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,14 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,15 arttı, işçilik endeksi %1,11 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,96 arttı, işçilik endeksi %30,93 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,58 arttı, işçilik endeksi %0,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %15,08 arttı, işçilik endeksi %35,10 arttı.

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası iş birliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Nisan ayında 83,9 iken Mayıs ayında %1,1 oranında artarak 84,8 oldu. Tüketici güven endeksinin 100'den büyük olması tüketici güveninde iyimser durumu, 100'den küçük olması tüketici güveninde kötümser durumu göstermektedir.


Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,23 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,43 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,29 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %38,36 artış olarak gerçekleşti.

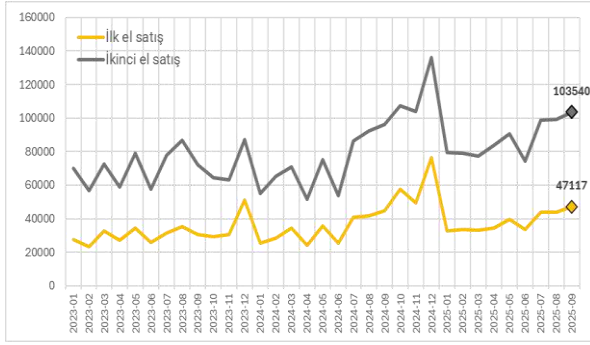
TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2025	Eylül 2025	Eylül 2024	Eylül 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,23	2,97	4,75
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	25,43	35,86	49,86
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	33,29	49,38	61,53
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	38,36	63,47	55,3

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları

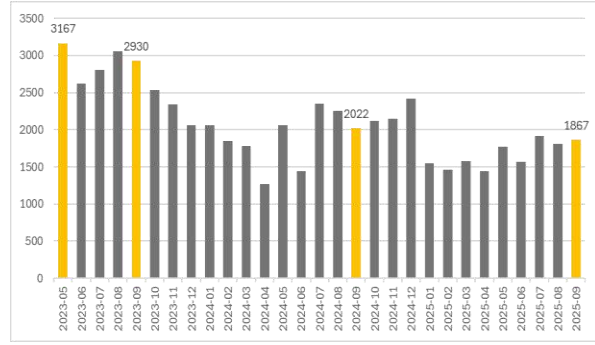
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150.657 oldu. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1.128.727 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında artarak 47.117 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 oranında artarak 342.641 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 oranında artarak 103.540 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,7 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,6 oranında artarak 786.086 olarak gerçekleşti.



Grafik 8. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları



Grafik 9. Yabancılar Yapılan Konut Satışları

Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 oranında azalarak bin 771 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında azalarak 7 bin 789 oldu.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

4.1. Hukuki Tanımı**4.1.1. Tapu Bilgileri**

Bu bölümde konu taşınmazın tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi/Köyü	Karakusunlar Mah.
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	29097
Parsel No	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Alanı	5.046,00 m2
Blok No	-
Kat No	-
Bağımsız Bölüm No	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	-
Sahibi-Hissesi	Tablo 3
Cilt No	10
Sayfa No	981
Yevmiye No	Tablo 3
Tapu Tarihi	Tablo 3

Tablo 2. Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmaz için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde satış işlemi gerçekleşmemiş olup bu işlem kapsamında 11.12.2024 tarih ve 123423 yevmiye numarası ile Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği olduğu tespit edilmiştir.

ARSA PAY	ARSA PAYDA	HİS.DÜŞ. ARSA (m ²)	MALİK	TAPU TARİHİ	YEVİMİYE NO
445	5046	445	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	11.12.2024	123423
1891	5046	1.891,00	Hamdi Ayrancıoğlu: Mehmet Oğlu	15.08.2008	17604
25	841	150	Onur Zeybek: Hüseyin Oğlu	24.05.2012	24064
50	2523	100	Fatma Eren: Mehmet Kızı	24.05.2012	24064
10321	201840	258,03	Hamdi Ayrancıoğlu: Mehmet Oğlu	25.05.2012	24064
124962400	985249161	640	Mustafa Safa Akgül: Ömer Oğlu	31.12.2021	132156
182601307	7881993280	11,69	Mehmet Akgül: Ali Oğlu	31.12.2021	132156
19525375	151576794	650	Gül Akgül: Dursun Ali Kızı	31.12.2021	132156
54017	201840	135,04	Hatice Ekşioğlu: Ali Kızı	14.04.2023	42973
918289	10092000	459,14	Nermin Akgül: Karabey Kızı	14.04.2023	42973
918289	1513800	306,10	Mustafa Safa Akgül: Ömer Oğlu	14.04.2023	42973

Tablo 3. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Tapu Kayıtları İncelemesi

Müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden dijital olarak temin edilen ve tarafımızla paylaşılan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın kayıt bilgileri incelenmiştir.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

Beyanlar Hanesinde;

Ana taşınmaz üzerinde;

- 14.02.2024 tarih ve 15976 yevmiye numarası ile Diğer (Konusu: Mahkeme Evrağı Taralıdır)

AÇIKLAMA: Yapılan araştırmada; tapu kaydı üzerinde yer alan "izale-i şüyu" davası ile ilgili olduğu, davanın devam ettiği, süreç içinde hisse bazında satışına engel teşkil etmediği öğrenilmiştir.

- 13.11.2020 tarih ve 98344 yevmiye numarası ile Ankara 6. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 11/11/2020 tarih 2020/2280.E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.

AÇIKLAMA: Taşınmazın ortaklığın giderilmesi davasına konu olduğunu gösterir. Ortaklığın, taşınmazın bölünmesi veya satışı suretiyle giderilmesi mümkün olup bölünme halinde, taşınmaz üzerindeki ipotek parçalar üzerinde korunacak, satış halinde ise ipotekli olarak satın alana geçecektir. Yapılan araştırmada davanın devam ettiği, süreç içinde hisse bazında satışına engel teşkil etmediği öğrenilmiştir.

- 29.09.2020 tarih ve 83357 yevmiye numarası ile Diğer (Konusu: red kararına itiraza red kararı sisteme taralıdır)

AÇIKLAMA: Yapılan araştırmada; tapu kaydı üzerinde yer alan "izale-i şüyu" davası ile ilgili olduğu, davanın devam ettiği, süreç içinde hisse bazında satışına engel teşkil etmediği öğrenilmiştir.

- 19.08.2009 tarih ve 12611 yevmiye numarası ile Diğer (Konusu: Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimleri Yasaklanmıştır.)

AÇIKLAMA: Yabancıların taşınmaz edinimi konusunda yapılan son düzenleme 03.05.2012 tarihinde kabul edilen 6302 sayılı Kanun'dur. Bu Kanun'un 1. maddesiyle Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde son derece kapsamlı bir değişikliğe gidilerek, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi bugünkü şekline kavuşturulmuştur.

**Söz konusu beyan bölge geneline konulmuş olup arsaya özel bir durum olmadığı bölgedeki genel satış yasağıyla alakalı olduğu öğrenilmiştir.*

- 04.01.2006 tarih ve 124 yevmiye numarası ile Ankara 6.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 23/12/2005 tarih 2005/2281 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.

AÇIKLAMA: Taşınmazın ortaklığın giderilmesi davasına konu olduğunu gösterir. Ortaklığın, taşınmazın bölünmesi veya satışı suretiyle giderilmesi mümkün olup bölünme halinde, taşınmaz üzerindeki ipotek parçalar üzerinde korunacak, satış halinde ise ipotekli olarak satın alana geçecektir. Yapılan araştırmada davanın devam ettiği, süreç içinde hisse bazında satışına engel teşkil etmediği öğrenilmiştir.

Diğer hissedarlar üzerinde;

- 13.03.2020 tarih ve 25841 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: İlgili şahsın terkin talebi 20/02/2020 tarih ve 17379 yevmiye ile reddedilmiş olup Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü'nün 10/03/2020 tarih ve 86301 sayılı yazısı sisteme taralıdır) Tarih: - Sayı: -(Mustafa Safa Akgül hissesi üzerinde)
- 08.06.2020 tarih ve 36146 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: Ömer Akgül E Ait 07/11/2016 Tarih 83581 yevmiye numaralı 3713 sayılı Kanun'un 20/A şerhinin terkin talebi Çankaya Tapu Müdürlüğü'nün 20/02/2020 tarih ve 17379 yevmiye numarası ile reddedilmiş olup Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Ankara I. Bölge Müdürlüğü'nün 08/06/220 tarih ve E.1325740 sayılı yazı ekinde Tapu Dairesi Başkanlığının 05/06/2020 tarihli ve E.1253875 sayı ile ret kararının onandığına dair yazı ve ekleri.) Tarih: - Sayı: -(Mustafa Safa Akgül hissesi üzerinde)
- 26.01.2021 tarih ve 25841 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: terkin kararlarının reddine yapılan itirazların reddine ilişkin mahkeme kararı sisteme taralıdır) Tarih: - Sayı: -(Mustafa Safa Akgül hissesi üzerinde)
- 21.06.2021 tarih ve 53198 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: Davanın reddine ait karar taralıdır) Tarih: - Sayı: -(Mustafa Safa Akgül hissesi üzerinde)
- 13.03.2020 tarih ve 25841 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: ilgili şahsın terkin talebi 20/02/2020 tarih ve 17379 yevmiye ile reddedilmiş olup Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü'nün 10/03/2020 tarih ve 86301 sayılı yazısı sisteme taralıdır) Tarih: - Sayı: -(Mehmet Akgül hissesi üzerinde)

GAYRİMENKULÜN TANIMI

- 08.06.2020 tarih ve 36146 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: Ömer Akgül e ait 07/11/2016 tarih 83581 yevmiye numaralı 3713 Sayılı Kanun'un 20/a Şerhinin terkin talebi Çankaya Tapu Müdürlüğü'nün 20/02/2020 tarih ve 17379 yevmiye numarası ile reddedilmiş olup Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Ankara 1. Bölge Müdürlüğü'nün 08/06/220 tarih ve E.1325740 sayılı yazı ekinde tapu Dairesi Başkanlığının 05/06/2020 Tarihli ve E.1253875 sayı ile ret kararının onandığına dair yazı ve ekleri.) Tarih: - Sayı: -(Mehmet Akgül hissesi üzerinde)
- 26.01.2021 tarih ve 6682 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: terkin kararlarının reddine yapılan itirazların reddine ilişkin mahkeme kararı sisteme taralıdır) Tarih: - Sayı: -(Mehmet Akgül hissesi üzerinde)
- 21.06.2021 tarih ve 53198 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: davanın reddine ait karar taralıdır) Tarih: - Sayı: -(Mehmet Akgül hissesi üzerinde)
- 02.02.2022 tarih ve 11111 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: Ömer Akgül den Mehmet Akgül e ait bağış vergi ilişkisi ödendiğine dair evrak taranmıştır.) Tarih: - 2/02/2022 Sayı: -(Mehmet Akgül hissesi üzerinde)
- 09.08.2023 tarih ve 86800 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: Ankara 8. İdare Mahkemesinin 2023/907 esas sayılı yürütmenin durdurulmasına ilişkin yazısı sisteme taralıdır.) Tarih: - Sayı: -(Mehmet Akgül hissesi üzerinde)
- 13.03.2020 tarih ve 25841 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: ilgili şahsın terkin talebi 20/02/2020 tarih ve 17379 yevmiye ile reddedilmiş olup Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü'nün 10/03/2020 tarih ve 86301 sayılı yazısı sisteme taralıdır) Tarih: - Sayı: -(Gül Akgül hissesi üzerinde)
- 08.06.2020 tarih ve 36146 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: Ömer Akgül e ait 07/11/2016 tarih 83581 yevmiye numaralı 3713 Sayılı Kanun'un 20/A Şerhinin terkin talebi Çankaya Tapu Müdürlüğü'nün 20/02/2020 tarih ve 17379 yevmiye numarası ile reddedilmiş olup Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Ankara 1.Bölge Müdürlüğü'nün 08/06/220 tarih ve E.1325740 sayılı yazı ekinde tapu Dairesi Başkanlığının 05/06/2020 Tarihli ve E.1253875 sayı ile ret kararının onandığına dair yazı ve ekleri.) Tarih: - Sayı: -(Gül Akgül hissesi üzerinde)
- 26.01.2021 tarih ve 6682 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: terkin kararlarının reddine yapılan itirazların reddine ilişkin mahkeme kararı sisteme taralıdır) Tarih: - Sayı: -(Gül Akgül hissesi üzerinde)
- 21.06.2021 tarih ve 53198 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: davanın reddine ait karar taralıdır) Tarih: - Sayı: -(Gül Akgül hissesi üzerinde)

Şerhler Hanesinde;

- 22.08.2019 tarih ve 60917 yevmiye numarası ile İcrai Haciz: Ankara 13. İcra Dairesi' nin 22/08/2019 tarih 2019/10763 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1895,29 TL bedel ile Alacaklı: Tekin Kartal lehine haciz işlenmiştir. (Onur Zeybek hissesi üzerinde)
- 05.01.2022 tarih ve 1283 yevmiye numarası ile İhtiyati Tedbir: Ankara 3. Sulh Ceza Hakimliği'nin 05/01/2022 tarih 2022/86 D. iş sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Ankara 3. Sulh Ceza Hakimliği'nin 2022/86 D. iş sayılı sayılı yazısı ile tedbir tesisi işlemi yapıldığına dair yazısı sistemde taralıdır.) (Gül Akgül hissesi üzerinde)
- 19.07.2023 tarih ve 78352 yevmiye numarası ile İhtiyati Tedbir: Ankara 43.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 19/07/2023 tarih 2023/272 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Tapu İptali ve Tescil Davası) (Hatice Ekşioğlu hissesi üzerinde)
- 15.09.2023 tarih ve 101110 yevmiye numarası ile İhtiyati Tedbir: Ankara 1.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 15/09/2023 tarih 2023/434 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Tapu İptali ve Tescil Davası Nedeniyle) (Hatice Ekşioğlu hissesi üzerinde)
- 19.07.2023 tarih ve 78352 yevmiye numarası ile İhtiyati Tedbir: Ankara 43.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 19/07/2023 tarih 2023/272 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Tapu İptali ve Tescil Davası) (Nermin Akgül hissesi üzerinde)
- 15.09.2023 tarih ve 101110 yevmiye numarası ile İhtiyati Tedbir: Ankara 1.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 15/09/2023 tarih 2023/434 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Tapu İptali ve Tescil Davası Nedeniyle) (Nermin Akgül hissesi üzerinde)

AÇIKLAMA: Diğer hissedarlar üzerinde İcra Hacizler, Kamu Haczi, İhtiyati Tedbir şerhleri yer almakta olup Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait herhangi bir kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

* Söz konusu takyidatların kıymet takdirine doğrudan bir etkisi bulunmamaktadır. İlgili şerhler değerlendirme konusu taşınmazın GYO portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.



Şekil 1. Taşınmazın TKGM Görüntüleri

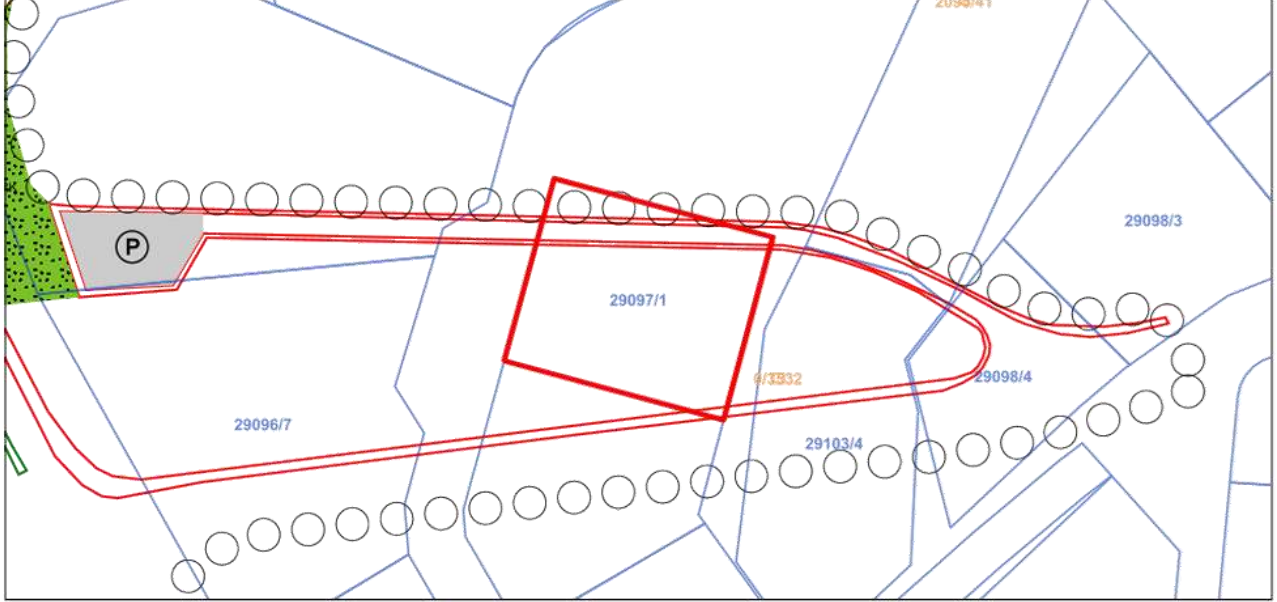
Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle/Köy	Karakusunlar
Mahalle No	55781
Ada	29097
Parsel	1
Tapu Alanı	5.046,00
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	-

Şekil 2. Taşınmazın TKGM Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TANIMI

4.1.2. İmar Durumu

Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünden yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkul "Kentsel Servis Alanı" içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları, Ayırık Nizam, E: 2.00, H_{max}: 24 kat, ön bahçe 10 metre, arka ve yan bahçe 7 metre çekme mesafeli olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 3. İmar Durumu Görseli

Plan Notlarına Göre;

Çankaya Belediyesi Planlama Servisi'nde yapılan incelemeye göre;

1. Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Gazi Üniversitesine Ait Taşınmazlar Dışındaki İmar İşlemleri İlçe Belediyesince Yerine Getirilecektir.
2. Kentsel Dönüşüm Alanı Sınır Bütünü Kapsamında Hisse Transferi Yapılabilir. DOP ve KOP Dengesi Bozulmamak Kaydıyla Müktesep Hak Dengelemesi ve Mülkiyet Birleştirmeleri yapılabilir.
3. Laboratuvar Deneylerine Dayalı Sondajlı Zemin Etüdü Yaptırılıp İlgili Kuruma Onaylatmadan İnşaat Ruhsatı Verilemez.
4. Metro Güzergâhından Etkilenen Parsellerde EGO Genel Müdürlüğünce Tespit Edilecek Emniyet Tedbirlerine Uyulacaktır.
5. Metro Destek Tesislerinde yapılaşma koşulları E:3.20 ve H_{max}: Serbest olacaktır.

5.1. Metro destek tesislerinde; Metro istasyonu ve destek tesisleri, kapalı otopark, idari ve ticari tesisler, sosyal kültürel tesisler, eğlence ve dinlenme sportif vb. tesisler ile kongre merkezleri yer alabilir. Ayrıca kullanımlar ayrı ayrı toplanabilir.

5.2. Parsellere ilişkin kotlandırma 20.00 m genişliğindeki yolun parsel ortasına isabet eden bordur kotu +/- 0.00 kotu olarak kabul edilerek yapılacaktır.

5.3. +/- 0.00 kotu altında kalan alanlar emsal haricidir.

5.4. Metro istasyonu giriş çıkış ve rampalar parsel dışında yapılabilir

6. A.O.Ç. Müdürlüğünden Gazi Üniversitesine Geçen Ada/Parsellere ilişkin yapılaşma koşulları tahsis Amacına Uygun Olmak Koşuluyla Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince belirlenecektir.

7. Burada Yer Almayan Hususlarda Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.01.1991 Gün ve 84 Sayılı Kararı ile Onaylanan Çukurambar – Karakusunlar Nazım İmar Planı Plan Koşulları ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Taşınmazın konumlandığı bölge; imar planlarında "Merkezi İş Alanı" ve "Ticaret Alanı" ve "Konut Alanı" olarak belirlenmiş olup ve gelişme bu yönde tamamlanmıştır. Bölgede üzerinde yapı olmayan boş parsel arzı kısıtlıdır.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri

Konu Değerlemeye konu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 29097 Ada 1 Parselde konumlu "Arsa" vasıflı taşınmazdır.

Erişebilirlik ve Ulaşım

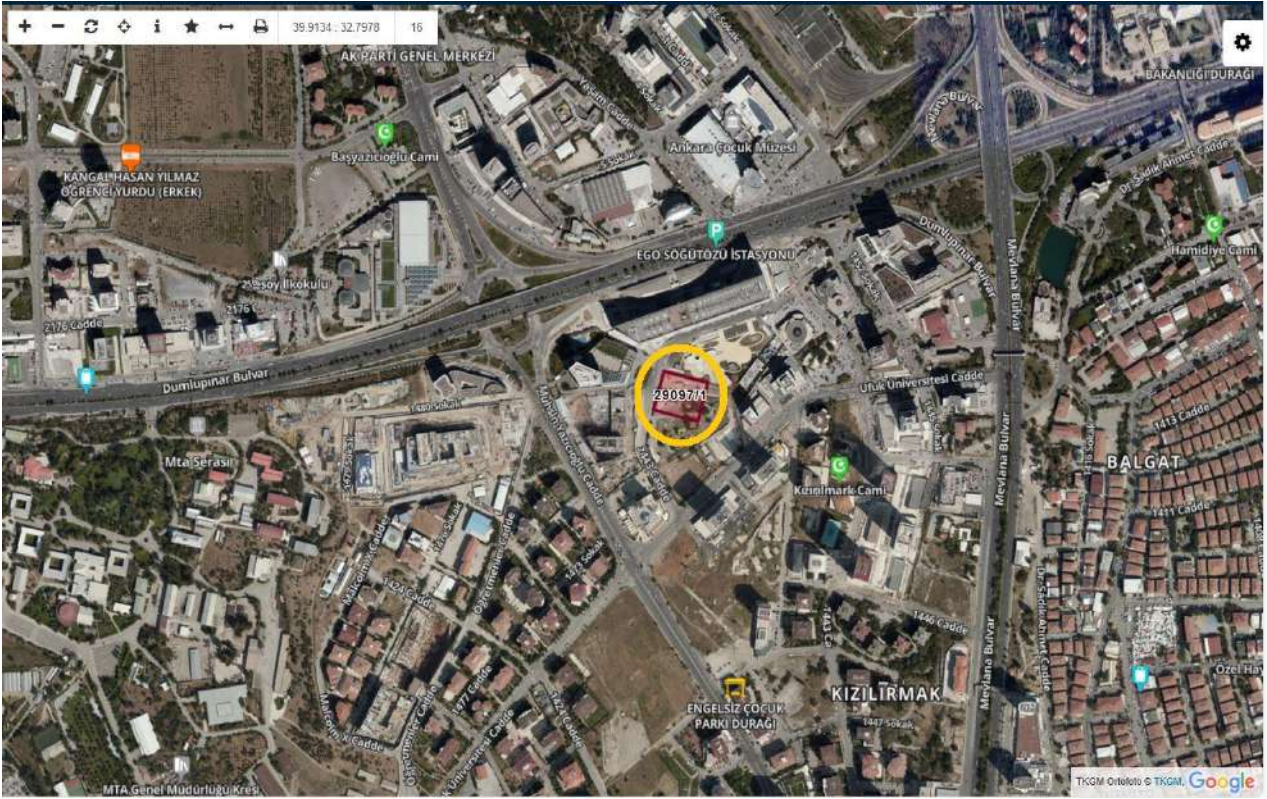
Dumlupınar Bulvarı ile Mevlâna Bulvarı üzerinde güney yönünde yaklaşık 350 metre ilerlenir, sağa Ufuk Üniversitesi Caddesine dönülür, 610 metre ilerlenir, sağa 1443 Caddeye girilir, 220 metre ilerlendiğinde konu taşınmaza ulaşılır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgeye hizmet veren toplu taşıma araçları ve özel araç ile ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu 1443 Cadde, genellikle orta üst gelir grubuna hitap eden ticari amaçlı olarak kullanımın yaygın olduğu bir bölgedir. Gayrimenkulün yakın çevresinde, Next Level, YDA Center, Ufuk Üniversitesi Dr. Rıdvan Ege Hastanesi, Paragon Tower, ABD Büyükelçiliği, Armada Alışveriş ve İş Merkezi yer almaktadır.

Gayrimenkulün yakın çevresinde ticari ve ofis fonksiyonlu yapılaşma bulunmaktadır. Ana cadde üzerindeki yapıların zemin katları dükkân ve işyeri olarak kullanılmakta olup bölge genelinde çok katlı yapılar bulunmaktadır.

Bölgede gelişim devam etmektedir. Mevcut durumda ve ilerleyen zamanda büyük yatırım projeleri görülmektedir. Bölge genel olarak orta ve üst gelir grubuna hitap etmektedir.



Şekil 4. Taşınmazın Konumu

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli olmamakla birlikte bölgede gözle görülebilir bir yükseklik farkı bulunmamaktadır. Güney ve doğu yönünde doğru ilerledikçe yükseklik artmakta ve Kuzey ve batı yönünde ilerledikçe yükseklik azalmaktadır. Parsel içinde gözle görülür bir kot farkı yoktur. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 5. Topoğrafik Yapı

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 29097 ada 1 parselde kayıtlı "ARSA" niteliğinin de olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı olmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmaz 5.046,00 m² yüz ölçümüne sahip olup; geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen şekilli, topoğrafik olarak yaklaşık %4-5 eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzeybatısında bulunan 1443. Caddeye yaklaşık 65 m, güneydoğusundaki henüz açılmamış imar yoluna 64 m, güneybatısındaki 29097 ada 2 parsel 78 m cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



GAYRİMENKULÜN TANIMI



Şekil 6. Gayrimenkulün Görselleri

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

Güçlü Yanlar

- Değerleme konusu taşınmaza, çeşitli toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolaydır,
- Taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Mevlana Bulvarı ve Dumlupınar Bulvarı'na yakın konumda yer alması,
- Ticari hareketliliği ve bilinirliği yüksek bölgede olması

Zayıf Yönleri

- Taşınmazın mülkiyetinin hisseli olması

Fırsat

- Şehir merkezine, alışveriş merkezlerine ve kamu kurum ve kuruluşlarına çok yakın olması sebebiyle tercih edilen bir bölgede yer alması

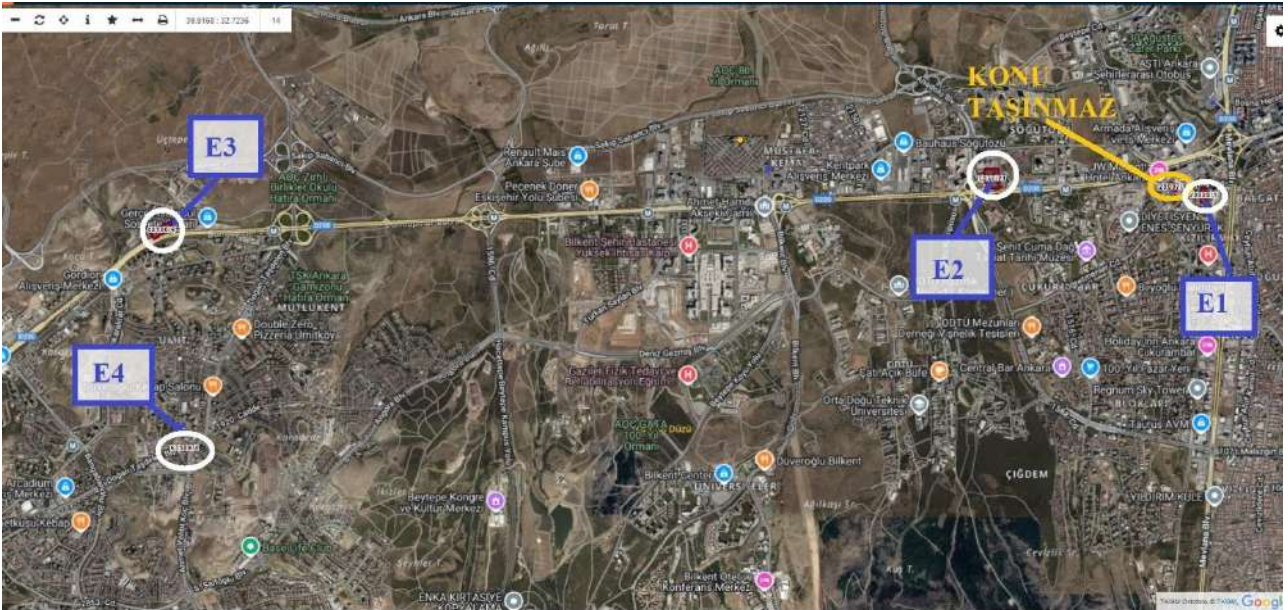
Tehditler

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

Arsa Emsalleri

Pazarda gayrimenkul türlerine göre emsaller sorgulanmış ve analiz edilmiştir. Tespit edilen emsaller taşınmazla aynı bölgede bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde emsal arsa sayısı kısıtlı olması sebebiyle aynı bölgede farklı imar durumuna sahip ve farklı büyüklükteki arsalar, konumlu oldukları cadde, imar durumu gibi şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmazın bulunduğu konum ve şerefiye özelliklerine göre belirli yüzdeler ile ayarlama işlemi yapılmıştır. Aşağıda belirtilen parametreler ve şerefiye yüzdeleri firma tecrübelerimize göre oluşturulmuş ve yorumlanmıştır. Etkin pazar koşullarında diğer profesyonel değerlendirme uzmanlarınca yorum farklılıkları olabileceği muhtemeldir.



Şekil 7. Satılık Arsa Emsal Haritası

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

Satılık Ticari Mülkler - ARSA	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İLAN BİLGİLERİ	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Sahibinden	Emlak Ofisi
Konum	Çankaya/ Kızılırmak	Çankaya/ Söğütözü	Etimesgut/ Erlar	Çankaya/ Çay Yolu-1
Cephe Durumu	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Ada	29099	7577	48100	63589
Parsel	1	21	6	4
Parsel Şekli	Amorf	Amorf	Amorf-Dörtgen	Dörtgen
Eğim %	Düz	Düz	Eğimli	Eğimli
Tapu/Hisse Durumu	Tek Tapu	Koop. Hisseli Tapu	Hisseli	Tek Tapu
Parsel Durumu	Boş	Boş/Proje	Boş	Boş
Brüt Arsa Alanı	7.293,00	24.936,00	15.002,00	2.617,00
Lejant	Kentsel Servis Alanı	Kentsel Servis Alanı	Kentsel Servis Alanı	Ticaret + Konut Alanı
Fonksiyon	TİCARİ	TİCARİ+KONUT	TİCARİ	TİCARİ+KONUT
TAKS	-	-	-	-
EMSAL/KAKS	2,00	2,50	1,50	1,50
Kat Adeti	28	Serbest	16	5
Pazarlanan Fiyat	1.350.000.000	5.000.000.000	2.100.000.000	475.000.000
Birim Fiyat, TL/m ²	185.109,01	200.513,31	139.981,34	181.505,54

Tablo 4. Arsa Emsalleri

Pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının KDV Hariç **140.000-200.000 TL/m²** olduğu tespit edilmiştir. Yapmış olduğumuz pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5 iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden 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.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriye ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerlendirme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

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:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkul ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkul için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu arsa nitelikli taşınmazın değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu parsel mevcut durumda boş arsa fonksiyonunda olması nedeniyle değerlendirme çalışması kapsamında maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Gelir getirici gayrimenkulün değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Değerleme konusu taşınmazın halihazırda doğrudan gelir getiriyor olmaması sebebiyle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ile uyumlu olarak **“Arsa”** fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkullerin değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

Arsa Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen parselin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan arsa emsallerinin konu gayrimenkule göre kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek parametreler ve kriterler belirlenmiş, bu parametrelere göre emsaller konu taşınmaza göre sahip olduğu özellikler baz alınarak emsal düzeltmeleri uygulanmıştır. Düzeltilen emsaller ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim değer belirlenmiştir. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

ARSA EMSAL AYARLAMA TABLOSU	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan, m ²	7.293,00	24.936,00	15.002,00	2.617,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	1.350.000.000	5.000.000.000	2.100.000.000	475.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	185.109,01	200.513,31	139.981,34	181.505,54
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL	1.350.000.000	5.000.000.000	2.100.000.000	475.000.000
Tahmin Edilen İskonto Oranı	10%	10%	10%	10%
Emsal Değerlendirme Kriterleri	159.099,57	166.598,11	180.461,98	125.983,20
Konum Değerlendirmesi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama Yüzdesi	-5%	-10%	-5%	5%
Manzara Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzara İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%
Parsel Şekli Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Parsel Şekli İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%
Eğim Yüzdesi Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Benzer
Eğim Yüzdesi İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	5%	0%
Arsa Büyüklüğü Değerlendirmesi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Arsa Büyüklüğü İçin Ayarlama Yüzdesi	10%	20%	20%	-15%
Yola Cephesi	Benzer	Daha İyi	Benzer	Benzer
Yola Cephesi İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	-10%	0%	0%
İmar Fonksiyonu Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Fonksiyonu İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma / Emsal Hakkı Değerlendirmesi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü
Yapılaşma / Emsal Hakkı İçin Ayarlama Yüzdesi	-5%	-10%	5%	10%
Tapu Hisse Durum Değerlendirmesi	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi
Tapu Hisse Durum Değerlendirmesi İçin Ayarlama Yüzdesi	-10%	10%	0%	-10%
Uygunlaştırılmış (Ortalama) Birim Fiyat, TL	156.296,14	148.851,24	173.654,96	158.341,99
Emsal Ortalama Birim Değeri, TL/m²	156.300,00	148.850,00	173.650,00	158.340,00
144.336,38				

Parsel Net Alanı, m ²	5.046,00
Parsel Hesaplanan (Net Alan) Değeri, TL	788.689.800
Parsel Nihai (Düzeltilmiş) Değeri, TL	788.690.000

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

Tablo 5. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Pazar araştırması kapsamında konu taşınmaz arsanın birim satış değeri **156.300 TL/m²** olarak tespit edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda imar durumu, bulunduğu bölge, caddeye olan mesafesine göre değerlerin değişim gösterdiği görülmüş, tüm bu parametreler ışığında arsa birim metrekaresi tespit edilmiştir.

SONUÇ

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkına görüşlerimiz yer almaktadır.

Konu gayrimenkul için gerçekleştirilen her türlü yasal ve piyasa incelemelerinde; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi yasal kısıtlılık durumu olmadığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkulün Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan hissesi üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazın alım-satımına ilişkin herhangi bir engel teşkil edecek unsura rastlanılmamıştır.

Konu taşınmaz için değer takdiri oluşturulurken; taşınmaz üzerinde varsa haciz, şerh ve beyanların taşınmazın satış kabiliyetine ve pazarlanabilirliğine herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti unsuru bulunmadığı görülerek pazar değeri belirlenmiştir.

Konu taşınmaz arsa niteliğindedir. Beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik tasarrufta bulunulmamıştır.

Değer tarihi itibarıyla geliştirilmemiş boş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, mevcut hali ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8.2. Değerleme İşlemi Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirilmesinde, değerlendirme işlemi olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

25.09.2025 tarihli sözleşmenin 6. Maddesinde belirtilen "Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi ve Dokümanlar" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu ve aktif kayıtları gösterir tapu kaydı temin edilememiştir. İlgili kurumlarda yapılan incelemede edinilen bilgiler rapor içerisinde belirtilmiştir.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımından faydalanılmıştır. Hesaplanan değer taşınmazın nihai piyasa değeri olarak takdir edilmiştir.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
Taşınmazın Pazar Değeri, TL	788.690.000	946.428.000
Taşınmazın Hisse Değeri, TL	69.550.000	236.610.000

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

Tablo 6. 30.09.2025 Tarihli Nihai Değerleme Tablosu

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları, satış ve karlılık verileri ile günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

SONUÇ

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” yöntemi ile ulaşılan değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir. Tüm bu bilgiler dikkate alınarak konu parsel ve üzerinde yer alan değerlemeye tabi yapılara ait pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		KDV Hariç	KDV Dahil
30.09.2025 TARİHLİ DEĞER	Taşınmazın Pazar Değeri, TL	788.690.000	946.428.000,00
	Taşınmazın Hisse Değeri, TL	69.550.000	83.460.000,00

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %20 olacağı kabul edilmiştir.

Sonuç olarak;

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 29097 Ada 1 Parsel numaralı, 5.046,00 m² y+üzölçümüne sahip “Arsa” nitelikli taşınmazın;

30.09.2025 tarihindeki pazar değeri değeri K.D.V. Hariç **788.690.000 TL (YediYüzSeksenSekizMilyonAltıYüzDoksanBin Türk Lirası)**, Z GYO A.Ş. Mülkiyetindeki 445/5046 Oranında Hisse Değeri **69.550.000 TL (AltmışDokuzMilyonBeşYüzElli Bin Türk Lirası)** olarak;

Cemil Özgür DİKAY

Lisans No: 406517

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga ERDEM

Lisans No: 411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

9. EKLER

- *Tapu Kayıtları*
- *Tapular*
- *Taşınmaz Görselleri*
- *İmar Durum Bilgisi*
- *Uzmanlara Ait SPK Lisansları*

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, KARAKUSUNLAR MAHALLESİ, 27506
ADA 1 PARSELDE KONUMLU "8 KATLI BETONARME OKUL, ÜNİVERSİTE,
ARAŞTIRMA VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZIN
DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025-PD-57

Rapor Tarihi: 30.10.2025



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
CEMİL ÖZGÜR
ÖZGÜR
DİKAY
www.alestagd.com

Bu belge *****
kimlik numaralı
CEMİL ÖZGÜR
DİKAY tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 21/11/2025
21:33
e-imza

TOLGA
ERDEM

Bu belge *****
kimlik numaralı
TOLGA ERDEM
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 21/11/2025
21:31
e-imza

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
TALEP TARİHİ	25.09.2025
RAPOR TARİHİ	30.10.2025
RAPOR NO	2025-PD-57
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu, 27506 Ada 1 Parselde yer alan gayrimenkulün 30.09.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, Zeki Ergezen Cad. No: 3 Çankaya/Ankara
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 Ada 1 Parselde Konumlu, "8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası" Vasıflı Taşınmaz
SAHİBİ	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Okul
İMAR DURUMU	Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkuller "Özel Eğitim Alanı" içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 0.50, H _{max} : 5 kat olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		KDV Hariç, TL	KDV Dahil, TL
30.09.2025	Taşınmazın Nihai Toplam Satış Değeri	822.780.000	987.336.000
Tarihli Değer	Z GYO A.Ş. Mülkiyetindeki 1/2 Oranında Hisse Değeri	411.390.000	493.668.000

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Cemil Özgür DİKAY (SPK Lisans No: 406517)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların “değerleme tarihi itibarıyla” muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık 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.
- 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.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	- 5 -
1.7. DEĞERLEMeye KOnu TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER	- 10 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	- 13 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	- 13 -
4.1.1. Tapu Bilgileri	- 13 -
4.1.2. İmar Durumu	- 16 -
4.1.3. Yasal İzinleri	- 16 -
4.1.4. Yapı Denetim:	- 17 -
4.1.5. Hukuki Durum Analizi	- 17 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 18 -
4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri	- 18 -
4.2.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri	- 18 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 21 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	- 21 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 21 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	- 24 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 24 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	- 26 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 26 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	- 27 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 27 -
7.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 29 -
7.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 30 -
7.3.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)	- 30 -
8. SONUÇ	- 31 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	- 31 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	- 31 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 31 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 31 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 31 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 32 -
9. EKLER	- 33 -

Tablolar, Şekiller ve Grafikler Listeleri

TABLO 1. YILLIK OLARAK TÜFE DEĞİŞİM ORANLARI	- 12 -
TABLO 2. KONU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 3. YAPI RUHSATLARI	- 16 -
TABLO 4. EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA ANALİZİ)	- 22 -
TABLO 5. EMSAL TABLOSU (KİRALIK/SATILIK TİCARİ TAŞINMAZ ANALİZİ)	- 23 -
TABLO 6. EMSAL AYARLAMA TABLOSU (BOŞ ARSA ANALİZİ)	- 27 -
TABLO 7. EMSAL AYARLAMA TABLOSU (SATILIK/KİRALIK TİCARİ TAŞINMAZ BİNA ANALİZİ).....	- 28 -
TABLO 8. MALİYET YAKLAŞIMI (YAPILARIN YIPRANMIŞ YERİNE KOYMA MALİYETİ TABLOSU)	- 29 -
TABLO 9. DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ DEĞERLEME TABLOSU	- 30 -
TABLO 10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİNE GÖRE DEĞER TABLOSU	- 31 -
TABLO 11. NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 32 -
ŞEKİL 1. TAŞINMAZIN TKGM BİLGİLERİ.....	- 15 -
ŞEKİL 2. TAŞINMAZIN TKGM GÖRÜNTÜLERİ.....	- 15 -
ŞEKİL 3. İMAR DURUMU GÖRSELİ	- 16 -
ŞEKİL 4. TAŞINMAZLARIN KONUMU	- 18 -
ŞEKİL 5. GAYRİMENKULÜN GÖRSELLERİ	- 20 -
ŞEKİL 6. EMSAL HARİTASI (SATILIK ARSA KONUMLARI)	- 21 -
ŞEKİL 7. EMSAL HARİTASI (SATILIK BİNA KONUMLARI)	- 23 -
GRAFİK 1. TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 7 -
GRAFİK 2. ANKARA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 7 -
GRAFİK 3. ÇANKAYA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 10 -
GRAFİK 4. GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ.....	- 11 -
GRAFİK 5. İNŞAAT MALİYETLERİ ENDEKSİ VE DEĞİŞİMİ	- 11 -
GRAFİK 6. HARCAMA TÜRÜNE GÖRE İNŞAAT MALİYETLERİ	- 11 -
GRAFİK 7. DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 11 -
GRAFİK 8. TÜRÜNE GÖRE AYLIK SATIŞ MİKTARLARI	- 12 -
GRAFİK 9. YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞLARI.....	- 12 -

RAPOR BİLGİLERİ



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor, Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 25.09.2025 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 30.10.2025 tarihli olarak 2025-PD-57 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 ada 1 parselde konumlu, "8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası" vasıflı taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Cemil Özgür Dikay (Lisans No: 406517) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 30.09.2025 tarihli değeri tespit edilerek rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.09.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Daha önce söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt. No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.10.2022 tarihli ve 58/1477 sayılı toplantısında; 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” ile “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” olmak üzere iki ayrı listenin oluşturulması kapsamında, “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu, Kızılırmak, 1443. Cd. No:25 B D:210, 06510 Çankaya/Ankara adresinde yer alan Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 25.09.2025 dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 ada 1 parselde konumlu, “8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası” vasıflı taşınmaz ile ilgili 30.09.2025 tarihli değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

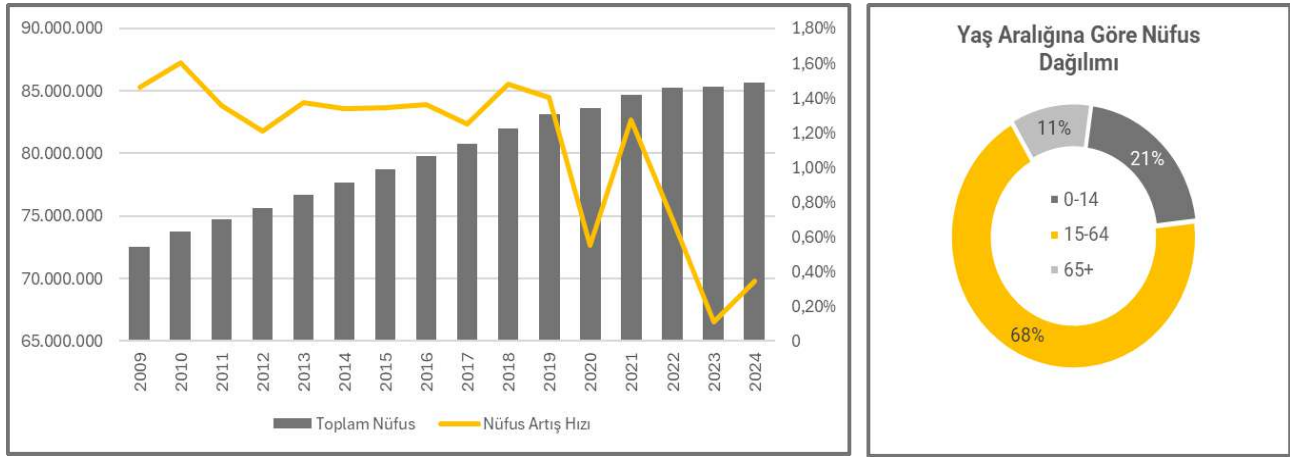
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Gazipaşa ilçesi özeline inilecek ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilecektir.

Türkiye

Türkiye'de ikamet eden nüfus, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

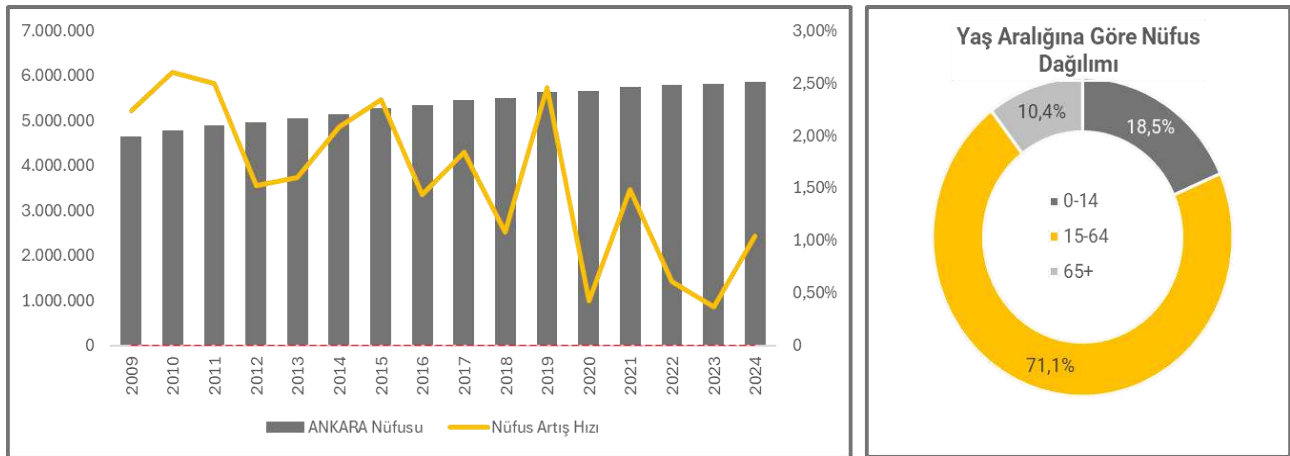


Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düşü. Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.

Ankara

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Ankara Nüfusu bir önceki yıla göre 60.567 artmıştır. Ankara Nüfusu 2024 yılına göre 5.864.049'dir. Bu nüfus, 2.888.062 erkek ve 2.975.987 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,25 erkek, %50,75 kadındır. Yüzölçümü 25.632 km² olan Ankara ilinde kilometrekareye 229 insan düşmektedir. Ankara nüfus yoğunluğu 229/km²dir.



Grafik 2. Ankara Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfus 4.650.802 olup nüfusun %97'i ilçe merkezinde, %3'i belde ve köylerde yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır. Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.

Tarım

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzümdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir. Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır.

Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir. Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Sanayi, Ticaret

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaşı, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Turizm

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu mayıs-eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşlarıdır. Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara Etnografya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur. Yurt içi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihî evler yurt içi turizmüne katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren ilçesi, Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır. 2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

Ulaşım

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır. Ankara yakınında O-4 otoyolu Ankara ili karayolu haritası Ankara ili çevreyolu içi yerleşim haritası Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldıracak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar.

Coğrafi Yapı ve İklim

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Ankara ilinin yüz ölçümü 25.632 km²'dir. 1.355-kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824-kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüz ölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüz ölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüz ölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüz ölçümü ile Sarıyar Barajı olup il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İklim; İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ile 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

Doğal Kaynaklar

Ankara topraklarının kuzey kısımları volkaniktir. Burada andezitik ve trakitik kayalar, kuzeydoğuda granit türü kayalar, kuzey- batıda ise kireç taşları ve kumtaşları görülür. İlin güney ve güneydoğu bölgeleri mezozoik (II. zaman) oluşumlardan meydana gelir. Sakarya Nehri çevresinde Tersiyer, Polatlı civarında Eosen, Tuz Gölü dolaylarında Neojen (III. zamanın son sistemi), çukur ve düz alanlar ile akarsu boylarında Kuaterner oluşukları bulunmaktadır. Başkent bölgesi büyük ölçüde volkanik yüzey malzemesine sahiptir. İlin büyük bölümü kireç taşlarından oluşmuştur, bu yüzden çok kireçli topraklarla kaplıdır. Akarsu boylarında tarıma uygun alüvyon topraklarına rastlanır. Bu jeolojik yapıların bazıları oluştukları döneme ait fosiller içerir ve o dönemlerin canlıları hakkında fikir verir. Neojen dönem oluşuklar fosil bakımından zengindir. Kızılcahamam'da Sinap yakınlarındaki bir fosil yatağında Neojen memeli kalıntıları ve adını Ankara'dan alan Ankarapithecus metei adlı bir hominoid (insansı) türe ait fosil keşfedilmiştir. Bu canlının evrimde insansılar ile insanların ortak atası olduğu öne sürülmüştür. Güneybatıda kalan Polatlı çevresindeki kireç taşları fosil açısından oldukça zengindir. Bölgede, alt Paleosenden kalma siğ deniz bitkilerinin fosilleri bulunmuştur. Çamlıdere'deki Taşlaşmış Ağaç Fosil Ormanı, Erken Miyosen'de (23-15 milyon yıl öncesi) gelişmiş olan çam ve meşe ağaçlarının bulunduğu karışık bir ormanın fosil kalıntılarından oluşur.[66] Bitki örtüsü Ankara çiğdemi (Crocus ancycensis) Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrik otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabani arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütlegen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir.

2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup yüz ölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlar başlıca dağların kuzey yamaçlarında görülür, ayrıca bozkır ortasında korular da mevcuttur. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

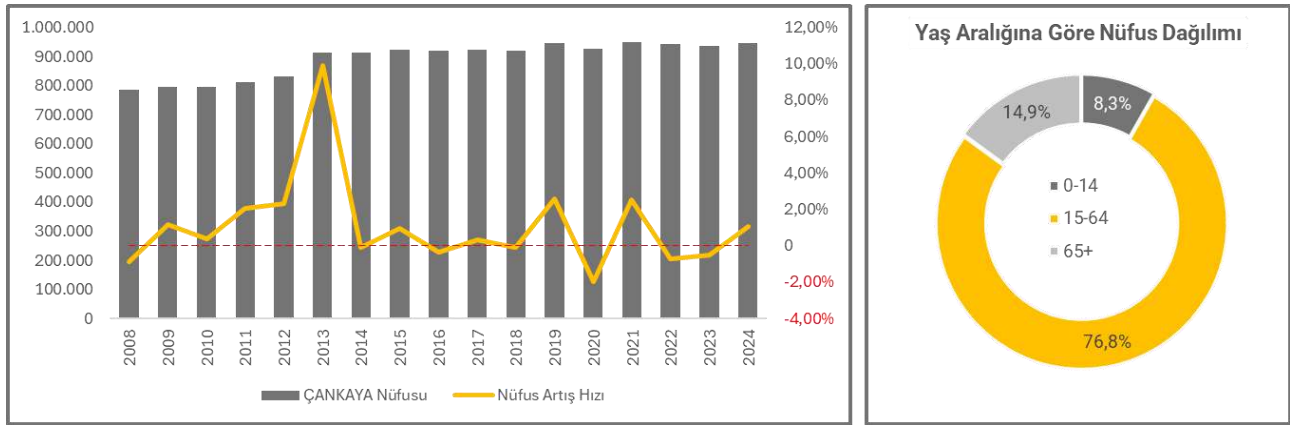
da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Nallıhan ilçesinin kışların fazla sert geçmediği düşük rakımlı kesimlerinde ise yer yer kızılçam ormanları bulunmaktadır. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır. Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Aile düzeyinde en sık görülenler papatyagiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, balıbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

Ekonomik Faaliyetler

Ankara ili, ülkemizin başkenti olduğu için nüfusun çoğu hizmetler sektöründe çalışmaktadır 1980 verilerine göre bu sektörde çalışanlar, çalışan nüfusun % 53 ünü yalnızca kamu sektöründe çalışanlar ise %30 unu kapsamaktadır, Tarım alanında çalışan nüfus oranı büyük bir hızla düşmektedir (%32). Bunun ana nedeni Ankara Hinde de köyden kente göçüşün sürmekte olmasıdır.

Çankaya

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Çankaya Nüfusu bir önceki yıla göre 9.784 artmıştır. Çankaya Nüfusu 2024 yılına göre 947.330'dir. Bu nüfus, 452.771 erkek ve 494.559 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %47,79 erkek, %52,21 kadındır. Yüzölçümü 483 km² olan Çankaya ilçesinde kilometrekareye 1.961 insan düşmektedir. Çankaya nüfus yoğunluğu 1.961/km²'dir.



Grafik 3. Çankaya Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

3.2. Ekonomik Veriler**Temel Ekonomik Göstergeler**

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %7,1, sanayi sektörü %6,1, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %5,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %3,0, finans ve sigorta faaliyetleri %2,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,6 ve diğer hizmet faaliyetleri %2,1 arttı. Tarım sektörü %3,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,6 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,6 arttı.

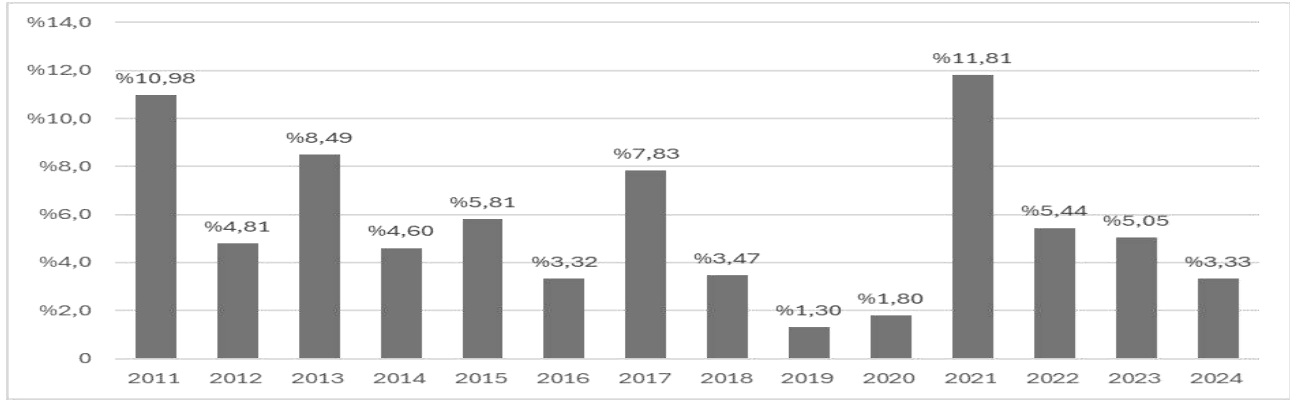
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43,7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 377 milyar 622 milyon olarak gerçekleşti.

Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,7, ithalatı ise %8,8 arttı.

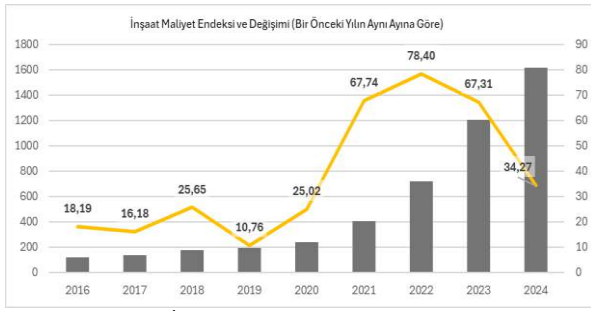
İşgücü ödemeleri, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,0 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %46,3 arttı.

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

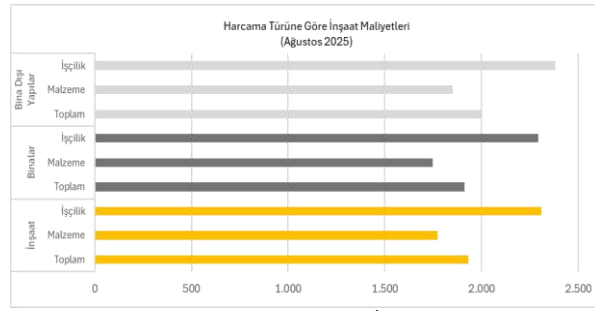
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %38,8 iken, bu oran 2025 yılında %38,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %39,5 iken %40,2 oldu.



Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi



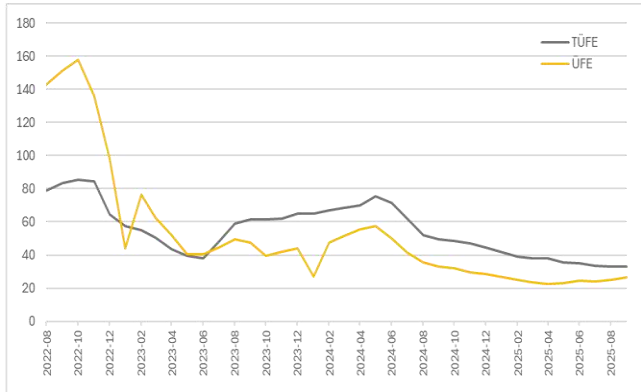
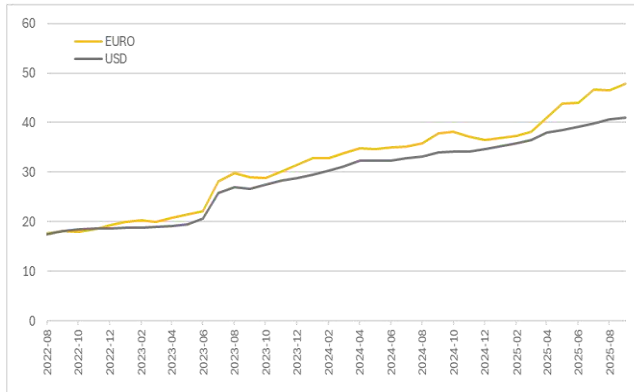
Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,67 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,69 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,01 arttı, işçilik endeksi %1,07 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,00 arttı, işçilik endeksi %31,82 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,76 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,14 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,15 arttı, işçilik endeksi %1,11 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,96 arttı, işçilik endeksi %30,93 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,58 arttı, işçilik endeksi %0,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %15,08 arttı, işçilik endeksi %35,10 arttı.

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası iş birliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Nisan ayında 83,9 iken Mayıs ayında %1,1 oranında artarak 84,8 oldu. Tüketici güven endeksinin 100'den büyük olması tüketici güveninde iyimser durumu, 100'den küçük olması tüketici güveninde kötümser durumu göstermektedir.



Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,23 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,43 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,29 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %38,36 artış olarak gerçekleşti.

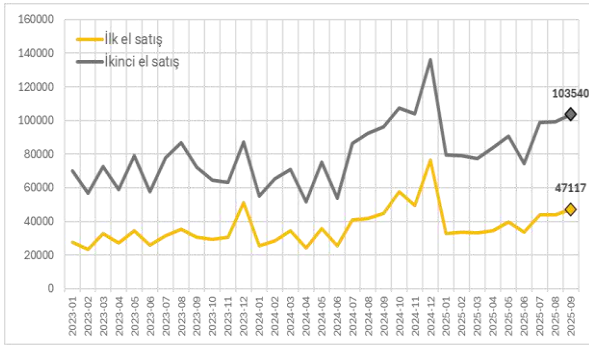
TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2025	Eylül 2025	Eylül 2024	Eylül 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,23	2,97	4,75
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	25,43	35,86	49,86
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	33,29	49,38	61,53
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	38,36	63,47	55,3

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları

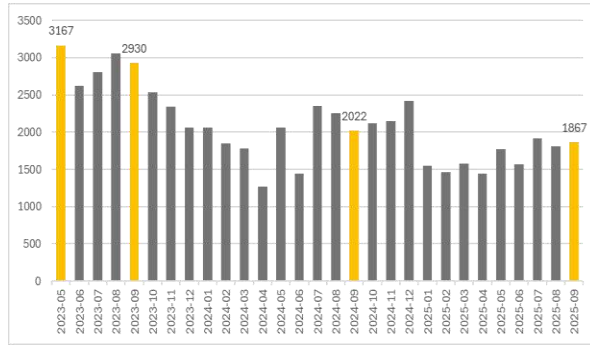
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150.657 oldu. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1.128.727 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında artarak 47.117 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 oranında artarak 342.641 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 oranında artarak 103.540 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,7 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,6 oranında artarak 786.086 olarak gerçekleşti.



Grafik 8. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları



Grafik 9. Yabancılar Yapılan Konut Satışları

Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 oranında azalarak bin 771 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında azalarak 7 bin 789 oldu.

GAYRİMENKULÜN TANIMI



4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

4.1. Hukuki Tanımı

4.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazın tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 ada, 1 parsel olarak kayıtlı 3.478,00 m² büyüklüğündeki "8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası" nitelikli ana taşınmazdır. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi/Köyü	Karakusunlar Mah.
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	27506
Parsel No	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası
Alanı	3.478,00 m ²
Blok No	-
Kat No	-
Bağımsız Bölüm No	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	-
Sahibi-Hissesi	- Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/2) - Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/2)
Cilt No	14
Sayfa No	1296
Yevmiye No	124118
Tapu Tarihi	12.12.2024

Tablo 2. Konu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo yukarıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmaz için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde satış işlemi gerçekleşmemiş olup bu işlem kapsamında 12.12.2024 tarih ve 124118 yevmiye numarası ile Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tüzel kişiliklerin unvan değişikliği olduğu tespit edilmiştir.

Tapu Kayıtları İncelemesi

Müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden dijital olarak temin edilen ve tarafımızla paylaşılan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın kayıt bilgileri incelenmiştir.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

GAYRİMENKULÜN TANIMI



Beyanlar Hanesinde;

19.08.2009 tarih ve 12611 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri yasaklanmıştır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) beyanı bulunmaktadır.

**Söz konusu beyan taşınmazın satışına engel teşkil etmemekle birlikte fiyatına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.*

***Söz konusu beyanın; taşınmazın okul olarak devam etmesine bir engel teşkil etmemektedir.*

Şerhler Hanesinde;

- 07.12.2023 tarih ve 130298 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde Kamu Haczi: 006254 Maltepe Vergi Dairesinin 07/12/2023 tarih 571697 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 1612359.49 TL (Alacaklı: 006254 Maltepe Vergi Dairesi) şerhi
- 31.05.2024 tarih ve 52399 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde Kamu Haczi: 006272 Gölbaşı Vergi Dairesinin 31/05/2024 tarih 301186 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 734053.39 TL (Alacaklı: 006272 Gölbaşı Vergi Dairesi) şerhi
- 25.10.2024 tarih ve 103838 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 10. İcra Dairesinin 25/10/2024 tarih 2024/13801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5046,40 TL bedel ile Alacaklı: Avrasya Tüneli İşletme İnşaat ve Yatırım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Şerhi
- 14.11.2024 tarih ve 111321 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde Kamu Haczi: 006254 Maltepe Vergi Dairesinin 06/11/2024 tarih 639728 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3241070.26 TL (Alacaklı: 006254 Maltepe Vergi Dairesi) şerhi
- 15.01.2025 tarih ve 5432 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesinin 15/01/2025 tarih 2024/17889 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2081,61 TL bedel ile Alacaklı: Avrasya Tüneli İşletme İnşaat ve Yatırım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- 20.03.2025 tarih ve 30586 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde İcrai Haciz: Ankara 5. Genel İcra Dairesinin 19/03/2025 tarih 2024/88534 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20016,98 TL bedel ile Alacaklı: İca İçtaş Altyapı Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve Kuzey Çevre Otoyolu Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- 07.04.2025 tarih ve 35489 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde "Kamu Haczi: 006266 Yeğenbey Vergi Dairesinin 07/04/2025 tarih 190138 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 31694.48 TL (Borç: 006266 Yeğenbey Vergi Dairesi)"
- 08.05.2025 tarih ve 48131 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde İcrai Haciz: İstanbul 12. İcra Dairesinin 07/05/2025 tarih 2025/12309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3191.87 TL bedel ile Alacaklı: İca İçtaş Altyapı Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve Kuzey Çevre Otoyolu Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- 08.09.2025 tarih ve 95954 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde İcrai Haciz: İstanbul 17. İcra Dairesinin 08/09/2025 tarih 2024/17889 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2268,99 TL bedel ile Alacaklı: Avrasya Tüneli İşletme İnşaat ve Yatırım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- 09.09.2025 tarih ve 96442 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde İcrai Haciz: İstanbul 10. İcra Dairesinin 09/09/2025 tarih 2024/13801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6234,77 TL bedel ile Alacaklı: Avrasya Tüneli İşletme İnşaat ve Yatırım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.

**Söz konusu parselde diğer hissedarlar üzerinde İcra Hacizler, Kamu Haczi, İhtiyati Tedbir şerhleri yer almakta olup, hissedarlardan Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait herhangi bir kısıtlayıcı şerh ve beyan bulunmamaktadır.*

** Değerleme konusu taşınmazın tapu takyidatlarında yer alan şerhlerin ve beyanların taşınmazın devredilmesine herhangi bir engeli olmayıp kıymet takdirine doğrudan bir etkisi bulunmamaktadır. İlgili şerhler ve beyanlar değerlendirme konusu taşınmazın GYO portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.*

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Kadastro <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle/Köy	Karakusunlar
Mahalle No	55781
Ada	27506
Parsel	1
Tapu Alanı	3.478,00
Nitelik	8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma Ve Arsası
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	-

Şekil 1. Taşınmazın TKGM Bilgileri



Şekil 2. Taşınmazın TKGM Görüntüleri

GAYRİMENKULÜN TANIMI**4.1.2. İmar Durumu**

Gayrimenkullerim bulunduğu konum ada ve parsel Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünden yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkuller "Özel Eğitim Alanı" içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 0.50, H_{max}: 5 kat olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 3. İmar Durumu Görseli

4.1.3. Yasal İzinleri

Çankaya Belediyesi'nde değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş, 30.09.2017 tarih ve 582/17 sayılı Yeni yapı ruhsatı ile 21.11.2017 tarih ve 197/17 sayılı İksa ruhsatı belgesi incelenmiştir. Söz konusu ruhsat belgesine göre, 1 adet okul, üniversite, araştırma merkezi için düzenlenmiş olup 11.990,68 m² inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu altı kat sayısı 5, yol kotu üstü kat sayısı 3 olmak üzere toplam 8 katlıdır.

Çankaya Belediyesi'nde değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş, 07.10.2021 tarih ve 348 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Söz konusu iskân belgesine göre, 1 adet okul, üniversite, araştırma merkezi için düzenlenmiş olup 12715,04 m² inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu altı kat sayısı 5, yol kotu üstü kat sayısı 3 olmak üzere toplam 8 katlıdır.

YASAL BELGE	TARİH	NO	ALANI (m ²)	VERİLİŞ AMACI	AÇIKLAMA
Mimari Proje	04.08.2017	-	12.715	Yeni Yapı	Okul Binası
Yapı Ruhsatı	30.09.2017	582/17	11.990,68	Yeni Yapı	Okul, Üniversite, Araştırma Merkezi
Yapı Ruhsatı	21.11.2017	197/17	-	İksa	
Yapı Kullanma İzin Belgesi	07.10.2021	348	12.715,04	Yapı Kullanma İzni	Okul, Üniversite, Araştırma Merkezi

Tablo 3. Yapı Ruhsatları

GAYRİMENKULÜN TANIMI

4.1.4. Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Kültür Mah. Libya Cad. Altınışık Apt. Blok NO.4 İç Kapı No:7 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Denar Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından denetlenmiştir. Değerleme konu taşınmazın 15.03.2019 tarih, Y260697991DAB belge numaralı, B sınıfı Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmaktadır.

3194 Sayılı İmar Kanunun konu ile ilişkilendirilen 29, 30, 31.Maddeleri aşağıda sunulmuştur:

Ruhsat Müddeti:

Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır.

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı Kullanma İzni:

Madde 30 – Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) bürolarından; 27'nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

Belediyeler, valilikler (...) mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır. (...)

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

Kullanma İzni Alınmamış Yapılar:

Madde 31 – İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

4.1.5. Hukuki Durum Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazın Tapu Kayıtlarında Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki kısımda mevcut alım satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.2. Fiziki Tanımı

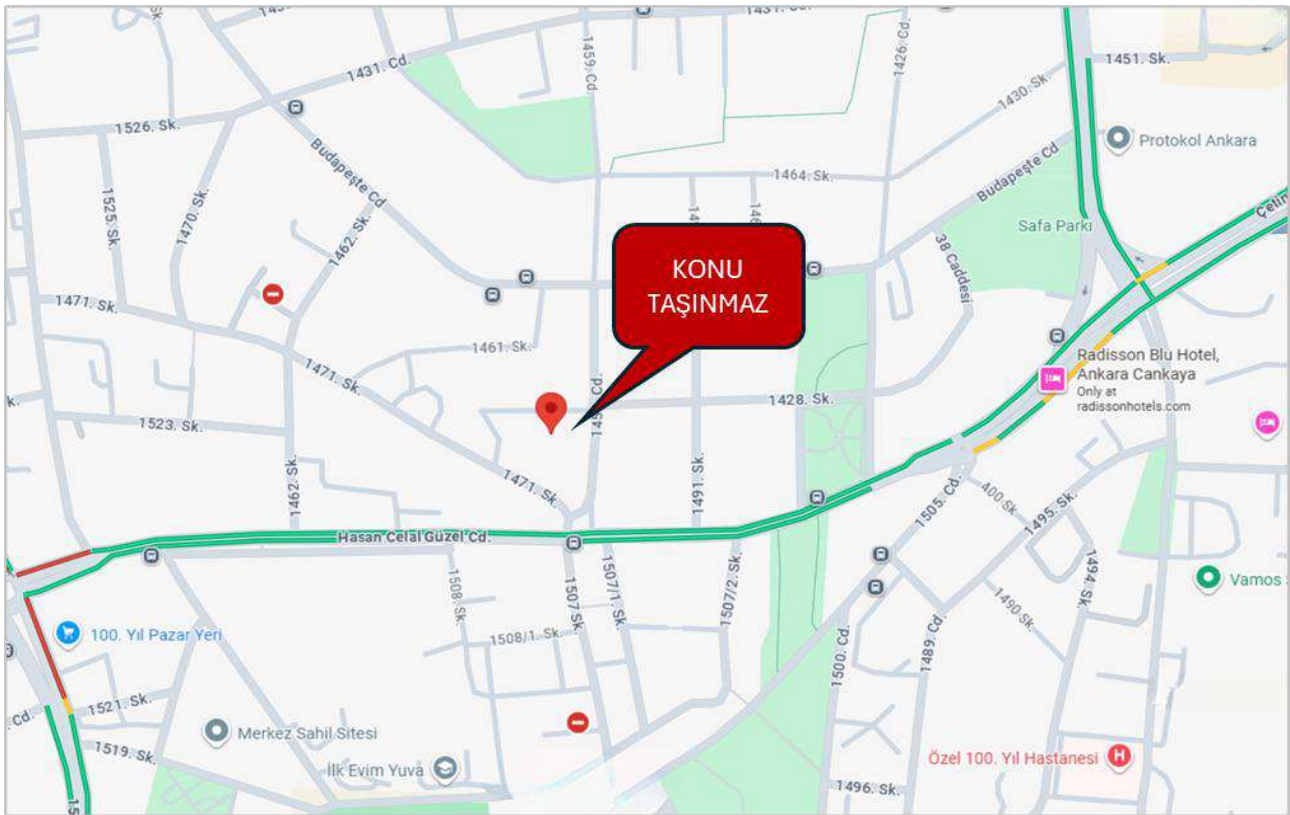
4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Çukurambar Mahallesi, Zeki Ergezen Cad. No: 3 Çankaya/Ankara adresinde konumlanmaktadır.

Erişebilirlik ve Ulaşım

Değerlemeye Taşınmazlar tapu kayıtlarında Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 ada 1 Parselde konumlu 3.478,00 m² yüzölçümlü 8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası nitelikli taşınmaz olarak kayıtlıdır.

Taşınmaz çevresinde 5 katlı, 40-45 yıllık konut dokusu bulunmakta olup değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu Çukurambar Mahallesi, Çankaya ilçe sınırlarının batısında Ankara merkeze yakın mesafede konumlanmaktadır. Gelir seviyesi orta-üst kesime hitap eden bir bölge olup taşınmaza benzer konut yapıları ve yer yer çok katlı yeni konut yapıları bölgeye hakimdir. Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Gayrimenkul Mevlâna Bulvarına 700 m, 1071 Malazgirt Bulvarına 800 m mesafede yer almaktadır.



Şekil 4. Taşınmazların Konumu

4.2.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Ana gayrimenkul, 3.478,00 m² yüzölçümlü 27506 ada 1 parselde yer alan tapuda 8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası olarak kayıtlı cins tashihi taşınmazdır.

Parsel üzerinde betonarme karkas sistemde, ayırık nizamda ve 4/A yapı sınıfında, 5 Bodrum + Zemin + 2 Normal katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş okul bulunmaktadır. Bina bir bütün halinde özel okul olarak faaliyettedir.

Binanın onaylı mimari projesine ve yerine göre zemin kat seviyesinden, Zeki Ergezen Caddesi üzerinden ve doğu yönünden girişi bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre; gayrimenkulün dış cepheleri normal dış cephe boyalıdır. Gayrimenkulün çevresi h:1,00 m beton üzeri demir ferforje ile çevrilidir.

Parsel üzerinde bina oturumu dışında kalan alan iç bahçe alanı ve komşu parsel üzerinde parsel dışında yer alan basketbol sahası (bu alanlar parsel dışında olduğundan dikkate alınmamıştır) bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre; 6 Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat + Çatı katından oluşmakta olup toplam 12715 m² kullanım alanına sahiptir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

6. Bodrum Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 674,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup basketbol sahası bölümünden oluşmaktadır.

5. Bodrum Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 1548,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup sığınak, havuz bölümlerinden oluşmaktadır.

4. Bodrum Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 1948,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup yemekhane, konferans salonu bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır

3. Bodrum Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 1446,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup müdür odası, anaokulu odaları ve fuaye bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır

2. Bodrum Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 1587,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup iç bahçe, laboratuvar odaları, atölye odaları bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

1. Bodrum Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 1383,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup laboratuvar odaları ve derslikler bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

Zemin Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 154,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup bina girişi bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

1. Normal Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 1075,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup tesisat merkezi ve derslikler bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

2. Normal Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 1100,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup derslikler ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

3. Normal Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 900,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup derslikler ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

Çatı Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 900,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup derslikler ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

Gayrimenkul projesi ile uyumlu olup kullanım amacına uygun derslik bölümleri yapıldığı görülmüştür. Taşınmaz özel okul olarak kullanılmaktadır.



GAYRİMENKULÜN TANIMI



Şekil 5. Gayrimenkulün Görselleri

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün yer aldığı bölgenin özel okullar açısından tercih edilen bir bölge olması
- Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilirliğinin yüksek olması
- Orta üst ve üst gelir grubunun ikamet ettiği bölgede yakın konumlu olması

Zayıf Yönleri

- Taşınmazın mülkiyetinin hisseli olması

Fırsat

- Orta üst ve üst gelir grubunun özel okullara talebinin artması
- Yeni konut projeleri ile bölgede orta ve orta-üst gelir grubunun artması

Tehditler

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

Satılık Arsa Emsalleri

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazla benzer büyüklükte ve imar haklarına sahip pazarda satışta buluna boş arsa arzı kısıtlı bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



Şekil 6. Emsal Haritası (Satılık Arsa Konumları)

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ



Satılık Ticari Mülkler - ARSA	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İLAN BİLGİLERİ	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Sahibinden	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
İletişim	5334510655	5322759005	5414947778	5352085160	5325271204
Konum	Çankaya/ Balgat	Etimesgut/ Erler	Çankaya/ Çay Yolu-1	Çankaya/ Kızılırmak	Çankaya/ Çiğdem
Cephe Durumu	Yol	Yol	Cadde	Cadde	Cadde
Ada	6928	48100	63589	29099	27430
Parsel	2	6	4	1	1
Parsel Şekli	Amorf	Amorf-Dörtgen	Dörtgen	Amorf	Amorf
Eğim %	Düz	Eğimli	Eğimli	Düz	Düz
Tapu/Hisse Durumu	Tek Tapu	Hisseli	Tek Tapu	Tek Tapu	Tek Tapu
Parsel Durumu	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş
Brüt Arsa Alanı	1.018,00	15.002,00	2.617,00	7.293,00	1.321,00
Lejant	KONUT+ TİCARET	KENTSEL SERVİS ALANI	KONUT+ TİCARET	KENTSEL SERVİS ALANI	ÖZEL SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI
Fonksiyon	KONUT+ TİCARET	TİCARET	KONUT+ TİCARET	TİCARET	TİCARET
TAKS	-	-	-	-	-
EMSAL/KAKS	1,20	1,50	1,50	2,00	0,60
Kat Adeti	3	16	5	28	2
Pazarlanan Fiyat	135.000.000	2.100.000.000	475.000.000	1.350.000.000	75.000.000
Birim Fiyat, TL/m²	132.612,97	139.981,34	181.505,54	185.109,01	56.775,17

Tablo 4. Emsal Tablosu (Satılık Arsa Analizi)

Pazar Değeri Tespiti analizinde arsa nitelikli emsallerin ana ulaşım akslarına yakınlığı, alanı, şekli, konumu, eğimi, imar fonksiyonu, yapı inşaat nizami ve yapılaşma hakkı gibi parametreler ile arsalarla olan etkileri ve çevre yerleşim yerlerinde bulunan arsalar ile karşılaştırmıştır. Analizde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının 60.000 – 180.000 TL/m² olduğu görülmüştür.

Gerçekleştirilen pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış, yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleşebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

- 23 -

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden 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.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI



2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriye ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerlendirme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadaki elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

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:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme gücüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkul ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkul için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmaz karşılaştırılabilir mülklere pazarda ulaşılabilir olması sebebiyle değerlemede Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Pazarda arsa emsallerine ulaşılabilir olması ve konu taşınmazın yeni inşa edilmiş bir bina niteliğinde olması dikkate alınarak yerine koyma maliyetlerinin saptanabilir olması sebebiyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Gelir getirici gayrimenkulün değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Değerleme konusu taşınmazın gelir getirici bir mülk niteliğinde olması ve kira satış korelasyonlarının pazardan temin edilebilir olması sebebiyle değerlemede gelir yaklaşımı kapsamında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak parsel için **“Eğitim Tesisi”** fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ



7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkulün analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkulün değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkul dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkulün geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

Arsa Değeri

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen parselin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan arsa emsallerinin konu gayrimenkulle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaza göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

ARSA EMSAL AYARLAMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Brüt Alan, m²	3.478,00	1.018,00	15.002,00	2.617,00	7.293,00	1.321,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		135.000.000	2.100.000.000	475.000.000	1.350.000.000	75.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı, TL/m²		132.612,97	139.981,34	181.505,54	185.109,01	56.775,17
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL		135.000.000	2.100.000.000	475.000.000	1.350.000.000	75.000.000
Tahmin Edilen İskonto Oranı		5%	5%	5%	5%	5%
Emsal Değerlendirme Kriterleri	132.167,37	125.916,01	132.912,28	172.339,51	175.761,00	53.908,02
Konum Değerlendirmesi		Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama Yüzdesi		5%	-5%	-5%	-5%	15%
Manzara Değerlendirmesi		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü
Manzara İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	0%	0%	0%	5%
Parsel Şekli Değerlendirmesi		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Parsel Şekli İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	0%	0%	0%	5%
Eğim Yüzdesi Değerlendirmesi		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü
Eğim Yüzdesi İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	0%	0%	0%	5%
Arsa Büyüklüğü Değerlendirmesi		Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Benzer
Arsa Büyüklüğü İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	10%	0%	5%	0%
Yola Cephesi		Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü
Yola Cephesi İçin Ayarlama Yüzdesi		10%	0%	0%	0%	15%
İmar Fonksiyonu Değerlendirmesi		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
İmar Fonksiyonu İçin Ayarlama Yüzdesi		-20%	-15%	-20%	-15%	-10%
Yapılaşma / Emsal Hakkı Değerlendirmesi		Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü
Yapılaşma / Emsal Hakkı İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	-15%	-15%	-20%	5%
Tapu Hisse Durumu Değerlendirmesi		Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü
Tapu Hisse Durumu Değerlendirmesi İçin Ayarlama Yüzdesi		-10%	0%	-10%	-10%	10%
Uygunlaştırılmış (Ortalama) Birim Fiyat, TL	99.669,63	104.711,76	100.350,43	100.198,19	107.296,82	85.790,95
Emsal Ortalama Birim Değeri, TL/m²	99.650,00	104.710,00	100.350,00	100.200,00	107.300,00	85.790,00

Parsel Net Alanı, m ²	3.478,00
Parsel Hesaplanan (Net Alan) Değeri, TL	346.582.700
Parsel Nihai (Düzeltilmiş) Değeri, TL	346.580.000

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

Tablo 6. Emsal Ayarlama Tablosu (Boş Arsa Analizi)

Pazar yaklaşımı sonucunda parselin geliştirilmemiş boş arsa değeri toplam **346.580.000 TL** olarak tespit edilmiş, bu değer maliyet yaklaşımında dikkate alınmıştır.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

**Satılık/Kiralık Ticari Taşınmaz Değeri**

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen binanın değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan satılık bina emsallerinin konu gayrimenkulle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaza göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

SATILIK/KIRALIK TİCARİ TAŞINMAZ EMSAL AYARLAMA TABLOSU	Konu Taşınmaz	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11
Gerçekci Brüt Alan, m ²	12.715,00	800	1000	1200	1000	3650	1500
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		70.000.000	150.000.000	135.000.000	115.000.000	450.000.000	300.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²		87.500,00	150.000,00	112.500,00	115.000,00	123.287,67	200.000,00
Talep Edilen Kira Fiyatı, TL		399.000,00	850.000,00	750.000,00	650.000,00	2.500.000,00	1.700.000,00
Talep Edilen Birim Kira Fiyatı TL/m ²		498,75	850,00	625,00	650,00	684,93	1.133,33
Tahmin Edilen İskonto Oranı		5%	10%	10%	5%	10%	10%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	107.156,25	83.125,00	135.000,00	101.250,00	109.250,00	110.958,90	180.000,00
Kira Korelasyonları	Kap Oranı	7,38%	7,20%	7,56%	7,41%	7,41%	7,56%
Kira Çarpanı (Ay)	163	166,67	158,82	162,00	168,08	162,00	158,82
Konum	1459. Cd.	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama		10%	0%	0%	5%	5%	-10%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)	12715	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		-10%	-10%	-10%	-10%	-5%	-10%
Ticari Hareketlilik	Hareketli	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama		10%	0%	0%	5%	5%	-5%
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti	z+5nk	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti İçin Ayarlama		10%	5%	10%	10%	0%	-5%
İmar Fonksiyonu		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
İmar Fonksiyonu Etkisi İçin Ayarlama		-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%
Bina Yaşı	8	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Bina Yaşı İçin Ayarlama		10%	-5%	5%	-5%	-5%	-5%
Birim Kira Değeri, Emsal Ortalaması TL/m²-ay	456,36	427,18	496,01	422,30	438,09	442,98	511,60
Birim Satış Değeri, Emsal Ortalaması TL/m²	74.172,60	71.196,44	78.777,56	68.412,09	73.632,95	71.763,12	81.253,43

Bina Brüt Alanı, m ²	12.715,00
Bina Hesaplanan (Brüt Alan) Değeri, TL	943.104.598
Bina Nihai (Düzeltilmiş) Değeri, TL	943.100.000

Bina Brüt Alanı, m ²	12.715,00
Bina Hesaplanan (Brüt Alan) Kira Değeri, T	5.802.598
Bina Nihai (Düzeltilmiş) Kira Değeri, TL	5.802.500

Tablo 7. Emsal Ayarlama Tablosu (Satılık/Kiralık Ticari Taşınmaz Bina Analizi)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan bina emsalleri araştırılmış olup binanın konumu, toplam inşaat alanı büyüklüğü, inşaat alanı/arsa alanı oranı, cepheli olduğu aks, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti, manzara/cephe, bina durumu, bina yaşı ve pazarlık payı gibi parametreler dahilinde karşılaştırılmış, oluşabilecek ortalama birim m² piyasa değeri analizi yukarıdaki tabloda hesaplanmıştır. Yapılan analizler ışığında değerleme konusu taşınmazın birim m² değerinin ~75.000 TL/m² olabileceği hesap edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan kiralık bina emsalleri araştırılmış olup binanın konumu, toplam inşaat alanı büyüklüğü, faydalı alan oranı, cepheli olduğu aks, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti, manzara/cephe, bina durumu, bina yaşı ve pazarlık payı gibi parametreler dahilinde karşılaştırılmış, oluşabilecek ortalama birim m² piyasa değeri analizi yukarıdaki tabloda hesaplanmıştır. Yapılan analizler ışığında değerleme konusu taşınmazın aylık kira birim m² değerinin ~460 TL/m² olabileceği hesap edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen binanın yıllık kira değeri Gelir Yaklaşımında (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanmak amacıyla tespit edilmiştir. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan kiralık bina emsallerinin konu gayrimenkulle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaza göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu çalışmada Maliyet yaklaşımı, mevcut yapıların değerinin tespitinde kullanılmıştır. Geliştirme maliyetleri optimize edilmiş ulusal maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenmediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetleri geliştirici karı dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal Pazar koşulları dikkate alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki sapmalar ve geliştiricinin yeterlilikleri maliyetin değişken unsurlarıdır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Bina Maliyetleri (Kaba-İnce Yapı, Elektrik Tesisatı & Mekanik Tesisat)
- Bina Dışı Maliyetler (Alt Yapı, Sert Zemin, Peyzaj Düzenlemesi, Mühendislik ve Mimarlık Ücretleri)
- Diğer Maliyetler (İnşaat İçin Yasal İzinler, Mimari & Mühendislik ve Geliştirici Primi)

Maliyet yaklaşımı ile konu gayrimenkulün amortize edilmiş geliştirme maliyeti, fiziksel ve fonksiyonele eskime gibi faktörler göz önünde hesaplanmıştır. Amortize edilen geliştirme maliyeti tahmininde, Gelir İdaresi Başkanlığının açıklanmış olduğu amortisman oranları da göz önünde bulundurulmuştur. Genel ekonomik durum sebebiyle, belirlenen birim maliyetler döviz ve akaryakıt fiyatlarındaki değişim etkisini yansıtacak ve yayımlandığı tarih ile değerlendirme tarihi arasındaki dönemi kapsayacak şekilde enflasyon, döviz kuru, işçilik maliyetlerindeki artışlar ve bölgesel olarak inşaat işlerinin zorluk seviyesi dikkate alınarak tahmin edilmiştir. (Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği kapsamında belirtilen birim maliyet değerleri reel piyasa koşullarını sağlamadığı için söz konusu maliyetler piyasada yapılan araştırmalar ve firma tecrübemize istinaden belirlenmiştir.) Demir ve beton gibi inşaatın temel yapı maliyetlerini oluşturan materyallerdeki dövize endeksli fiyat artışları dikkate alınarak geliştirme maliyetleri hesap edilmiştir.

Geliştirme Maliyetleri	Yasal Alan	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yerine Koyma Maliyet (TL)	Fiziksel Eskime Oranı	Amortize Edilmiş Yapı Değeri (TL)
Bina Maliyetleri	12.715,04	35.000	445.026.400	4,00%	427.225.344
Bina Maliyetler Toplamı			445.026.400		427.225.344
Diğer Maliyetler					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3%	13.350.792	4%	12.816.760
Yasal İzinler & Danışmanlık		3%	13.350.792	4%	12.816.760
Yapı Denetim		2%	8.900.528	4%	8.544.507
Diğer Maliyetler Toplamı			35.602.112	4,00%	34.178.028
Toplam Geliştirme Maliyeti			480.628.512		461.403.372
Bina Dışı Maliyetler					
Altyapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	3478,00	3600,00	12.520.800	0,00%	12.520.800
Çevre Düzeni Peyzaj	2276,78	1000,00	2.276.780		2.276.780
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı			14.797.580	0,00%	14.797.580
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Yapı Değeri		38.964	495.426.092	37.452	476.200.952
MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERLEME TABLOSU					TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Ulaşılan Boş Arsa Değeri, TL					346.580.000,00
Yapıların Değeri, TL					476.200.000,00
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Değer					822.780.000,00

Tablo 8. Maliyet Yaklaşımı (Yapıların Yıpranmış Yerine Koyma Maliyeti Tablosu)

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile, konu gayrimenkulün toplam değeri **822.780.000 TL** olarak tespit edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ**7.3. Gelir Yaklaşımı**

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değerın gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değerin gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki, kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki elde edilecek kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı aynı hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

7.3.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Bu çalışmada, gelir yaklaşımının, basamaklarından biri olan Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem tek bir yıllık gelir beklentisini dikkate alarak değer göstergesine dönüştürülmesi için sıklıkla kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntemde tek bir yılın beklenen net gelirinin süre gelen yıllar boyunca sabit kalacağı varsayılarak düzenli bir gelir akışını hedeflemesi sağlanmaktadır.

Bu bağlamda emsal karşılaştırma yaklaşımında, konu taşınmazın olası kira değeri hesaplanmış olup kiralama sürecinde yaşanabilecek boşluk riski, tahsilat kaybı, sabit giderler de hesaba katılarak net gelir hesap edilmektedir. Bu bağlamda pazarda satılık ve kiralık olarak aynı anda bulunan emsaller oldukça kısıtlı olmakla beraber emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde taşınmazlar için net kira çarpanının 150 – 180 ay olacağı yönünde tutarlı görüşler alınmıştır. Bölgedeki kapitalizasyon oranının %7-8 arasında olacağı hesaplanmıştır. Söz konusu bu görüşler değerlendirildiğinde, taşınmaz için geri dönüş süresinin 13,5 yıl yani kapitalizasyon oranının %7,4 olacağı kabul edilmiştir.

Kiralanabilir Alan	12.715	m ²
Birim Kira Değeri	456	TL/m ²
Aylık Kira Geliri	5.800.000	TL/Ay
Yıllık Potansiyeli Brüt Kira Geliri	69.600.000	TL/Yıl
Sabit Giderler	5%	
Net Gelir	66.120.000	TL/Yıl
Kapitalizasyon Oranı	7,40%	
Taşınmazın Hesaplanan Değeri	893.500.000	TL

Tablo 9. Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi Değerleme Tablosu

Konu taşınmazın gelir yaklaşımına esas yasal piyasa değeri **893.500.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

SONUÇ

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüşlerimiz yer almaktadır.

Konu taşınmaz için yapılan incelemelerde tapunun devredilmesine ilişkin herhangi bir yasal kısıtlamaya etken olabilecek bir unsur rastlanılmamıştır.

Tüm bu etmenler dikkate alınarak konu gayrimenkulün mevcut geliştirilmiş hali ile "BİNA" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirilmesinde, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

25.09.2025 tarihli sözleşmenin 6. Maddesinde belirtilen "Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi ve Dokümanlar" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu ve aktif kayıtları gösterir tapu kaydı temin edilememiştir. İlgili kurumlarda yapılan incelemede edinilen bilgiler rapor içerisinde belirtilmiştir.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımından faydalanılmıştır. Taşınmaz içerisinde aktif kiracı bulunmaktadır. Mal sahibi ile kiracı arasında kira fiyatı konusunda dava süreci devam etmektedir. Belirtilen durum göz önünde bulundurularak temkinli bir bakışla maliyet yaklaşımı yöntemi esas alınarak taşınmazın nihai piyasa değeri takdir edilmiştir.

Değerleme Yöntemi	Yasal Durum Piyasa Değeri (TL)	Nihai Değer, TL
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	943.100.000 TL	822.780.000 TL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	822.780.000 TL	
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	893.500.000 TL	

Tablo 10. Değerleme Yöntemlerine Göre Değer Tablosu

Nihai değer, hesaplanan değer en yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılarak hesaplanmıştır.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları sonucu günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

SONUÇ



8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Maliyet Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı ile elde edilen sonuçlar göz önünde bulundurularak maliyet yaklaşımında ulaşılan değer nihai değer olarak kullanılmıştır.

Taşınmaz içerisinde aktif kiracı bulunmaktadır. Mal sahibi ile kiracı arasında kira tespit dava süreci devam etmektedir. Belirtilen durum göz önünde bulundurularak temkinli bir bakışla maliyet yaklaşımı yöntemi esas alınarak taşınmazın nihai piyasa değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazı değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Rapordaki değer türünü ifade eden 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.

Değerleme konusu varlıkların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan inceleme, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amaçları, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları sonucunda günümüz ekonomik koşulları itibarıyla değer aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Rapor Yayınlama Yasağı: İşbu raporun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır. Rapor içerisindeki bilgiler bir bütün değerlendirme raporunu oluşturmakta olup bağımsız kullanılamaz.

Konu gayrimenkule ait yasal durum değeri Ticari Bina Değeri olarak belirlenmiş olup nihai piyasa değerleri ise mevcut durum dikkate alınarak değerlendirme tablolarında belirtilmiştir. İşbu rapor mevcut durum değeri dikkate alınarak sonuçlandırılmıştır.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		KDV Hariç	KDV Dahil
30.09.2025 TARİHLİ DEĞER	Taşınmazın Pazar Değeri, TL	822.780.000	987.336.000
	Taşınmazın Hisse Değeri, TL	411.390.000	493.668.000

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

Tablo 11. Nihai Değerleme Tablosu

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %20 olacağı kabul edilmiştir.

Sonuç olarak;

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 Ada 1 Parsel numaralı, 3.478,00 m² yüzölçümüne sahip "8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası" nitelikli taşınmazın;

30.09.2025 tarihindeki pazar değeri K.D.V. Hariç **822.780.000 TL (Sekizyüzyirmiikimilyonyediyüzseksenbin Türk Lirası)**, Z GYO A.Ş. Mülkiyetindeki 1/2 Oranında Hisse Değeri **411.390.000 TL (Dörtüzyonbirmilyonüçyüzdoksanbin Türk Lirası)** olarak;

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Cemil Özgür DİKAY
Lisans No: 406517
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga ERDEM
Lisans No: 411407
Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER



9. EKLER

- Tapu Kayıtları
- Tapu
- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Proje Kapak Sayfaları
- Vaziyet Planları
- Kat Planları
- Ruhsat ve İskan Belgeleri
- İmar Durumu Belgeleri
- Uzmanların Lisans Belgeleri

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, KEÇİÖREN İLÇESİ, OVACIK MAHALLESİ,
90093 ADA 1 PARSELDE YER ALAN
TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025-PD-58

Rapor Tarihi: 30.10.2025



ALESTA KURUMSAL
GAYRİMENKUL
ÖZGÜR
DİKAY

Bu belge *****
kimlik numaralı
CEMİL ÖZGÜR
DİKAY tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
www.alestagd.com
Tarih: 21/11/2025
21:34

TOLGA
ERDEM

Bu belge *****
kimlik numaralı
TOLGA ERDEM
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 21/11/2025
21:33

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
TALEP TARİHİ	25.09.2025
RAPOR TARİHİ	30.10.2025
RAPOR NO	2025-PD-58
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu, 90093 Ada 1 Parselde yer alan gayrimenkulün 30.09.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90093 Ada 1 Parsel
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara ili, Keçiören ilçesi, Ovacık mahallesi, 90093 ada, 1 parsel numaralı 19.164 m ² yüz ölçüme sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkul
SAHİBİ	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Arsa
İMAR DURUMU	Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkul "Sanayi ve Ticaret Alanı" içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 2.00, H _{max} : 2 kat olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		KDV Hariç	KDV Dahil
30.09.2025 TARİHLİ DEĞER	Taşınmazın Pazar Değeri, TL	460.890.000	553.068.000,00
	Taşınmazın Hisse Değeri, TL	115.220.000	138.264.000,00

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Cemil Özgür DİKAY (SPK Lisans No: 406517)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların “değerleme tarihi itibarıyla” muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık 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.
- 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.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	- 5 -
1.7. DEĞERLEMeye KOnu TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER.....	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER.....	- 10 -
4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	- 13 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	- 13 -
4.1.1. Tapu Bilgileri	- 13 -
4.1.2. İmar Durumu	- 15 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 16 -
4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri	- 16 -
4.2.2. Gayrimenkulün Tanımı	- 17 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 18 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	- 18 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ.....	- 18 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ	- 20 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 20 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	- 22 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 22 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	- 23 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 23 -
8. SONUÇ	- 24 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	- 24 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	- 24 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 24 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 24 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 24 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 25 -
9. EKLER	- 26 -

Tablo, Şekiller ve Grafikler Listeleri

TABLO 1. YILLIK OLARAK TÜFE DEĞİŞİM ORANLARI	- 12 -
TABLO 2. GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ.....	- 13 -
TABLO 3. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 4. ARSA EMSALLERİ	- 19 -
TABLO 5. ARSA UYARLAMA TABLOSU	- 23 -
TABLO 6. 30.09.2025 TARİHLİ NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU.....	- 24 -
ŞEKİL 1. TAŞINMAZIN TKGM BİLGİLERİ.....	- 14 -
ŞEKİL 2. TAŞINMAZIN TKGM GÖRÜNTÜLERİ.....	- 15 -
ŞEKİL 3. İMAR DURUMU GÖRSELİ	- 15 -
ŞEKİL 4. TAŞINMAZLARIN KONUMU	- 16 -
ŞEKİL 5. TOPOĞRAFİK YAPI	- 16 -
ŞEKİL 6. GAYRİMENKULÜN GÖRSELLERİ	- 17 -
ŞEKİL 7. SATILIK ARSA EMSAL HARİTASI	- 18 -
GRAFİK 1. TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 7 -
GRAFİK 2. ANKARA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 7 -
GRAFİK 3. KEÇİÖREN NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI.....	- 10 -
GRAFİK 4. GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ.....	- 11 -
GRAFİK 5. İNŞAAT MALİYETLERİ ENDEKSİ VE DEĞİŞİMİ	- 11 -
GRAFİK 6. HARCAMA TÜRÜNE GÖRE İNŞAAT MALİYETLERİ	- 11 -
GRAFİK 7. DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 11 -
GRAFİK 8. TÜRÜNE GÖRE AYLIK SATIŞ MİKTARLARI.....	- 12 -
GRAFİK 9. YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞLARI.....	- 12 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor, Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 25.09.2025 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 30.10.2025 tarihli olarak 2025-PD-58 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Ankara ili, Keçiören ilçesi, Ovacık mahallesi, 90093 ada, 1 parsel numaralı 19.164 m² yüz ölçüme sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkul değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Cemil Özgür DİKAY (Lisans No: 406517) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 30.09.2025 tarihli değeri tespit edilerek rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.09.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Daha önce söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt. No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.10.2022 tarihli ve 58/1477 sayılı toplantısında; 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” ile “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” olmak üzere iki ayrı listenin oluşturulması kapsamında, “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu, Kızılırmak, 1443. Cd. No:25 B D:210, 06510 Çankaya/Ankara adresinde yer alan Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 25.09.2025 dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Keçiören ilçesi, Ovacık Mahallesi, 90093 ada, 1 parsel numaralı 19.164 m² yüz ölçüme sahip, “Arsa” vasıflı taşınmaz ile ilgili 30.09.2025 tarihli değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

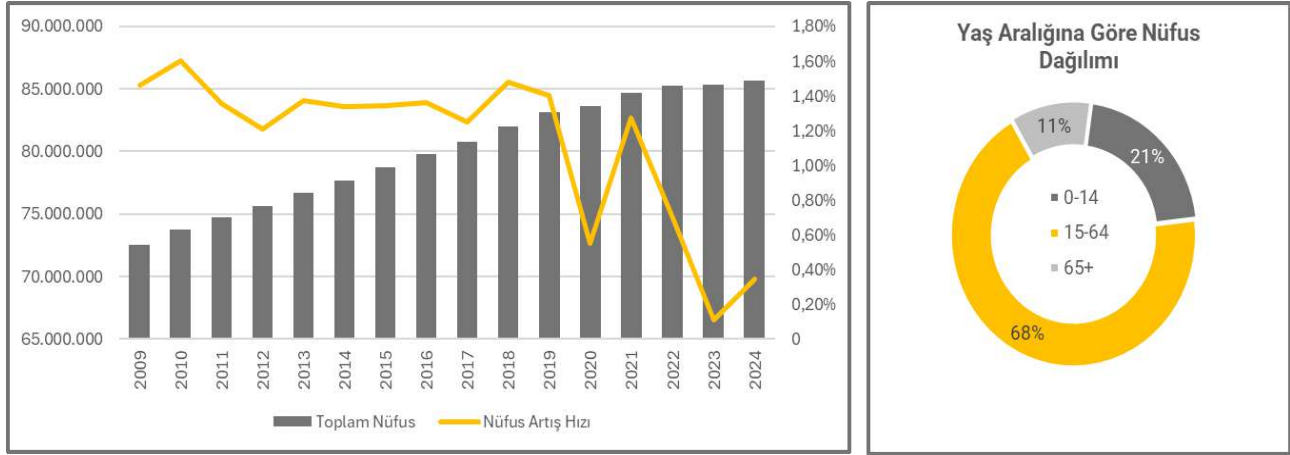
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Gazipaşa ilçesi özeline inilecek ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilecektir.

Türkiye

Türkiye'de ikamet eden nüfus, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

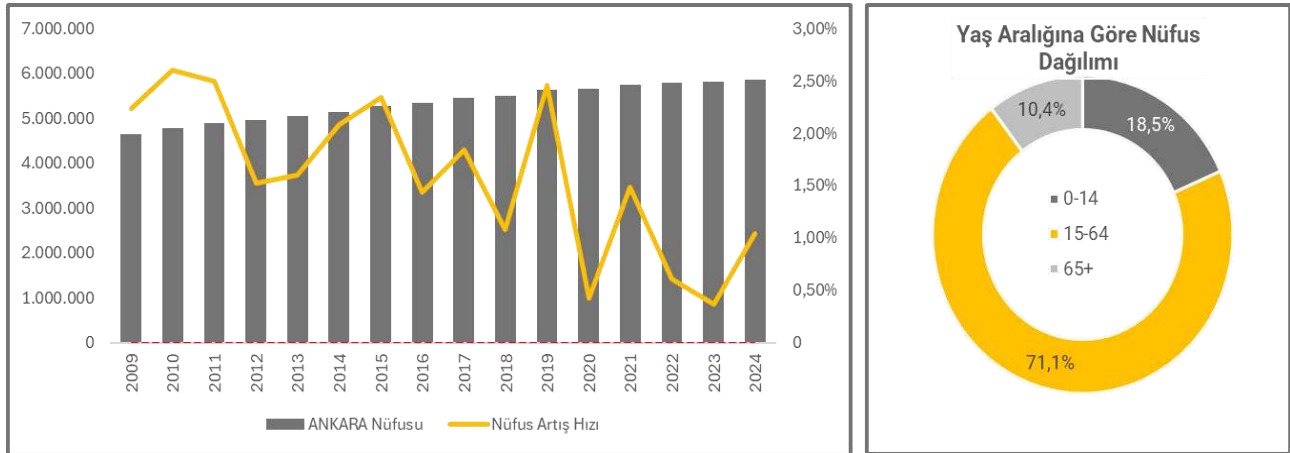


Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düşü. Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.

Ankara

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Ankara Nüfusu bir önceki yıla göre 60.567 artmıştır. Ankara Nüfusu 2024 yılına göre 5.864.049'dir. Bu nüfus, 2.888.062 erkek ve 2.975.987 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,25 erkek, %50,75 kadındır. Yüzölçümü 25.632 km² olan Ankara ilinde kilometrekareye 229 insan düşmektedir. Ankara nüfus yoğunluğu 229/km²'dir.



Grafik 2. Ankara Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfus 4.650.802 olup nüfusun %97'i ilçe merkezinde, %3'i belde ve köylerde yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır. Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.

Tarım

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzümdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir. Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır.

Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir. Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Sanayi, Ticaret

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boylu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Turizm

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu mayıs-eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşlarıdır. Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara Etnografya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur. Yurt içi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihî evler yurt içi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren ilçesi, Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır. 2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

Ulaşım

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır. Ankara yakınında O-4 otoyolu Ankara ili karayolu haritası Ankara ili çevreyolu içi yerleşim haritası Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldıracak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar.

Coğrafi Yapı ve İklim

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Ankara ilinin yüz ölçümü 25.632 km²'dir. 1.355-kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824-kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü [%32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüz ölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüz ölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüz ölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüz ölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İklim; İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ile 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

Doğal Kaynaklar

Ankara topraklarının kuzey kısımları volkaniktir. Burada andezitik ve trakitik kayalar, kuzeydoğuda granit türü kayalar, kuzey- batıda ise kireç taşları ve kumtaşları görülür. İlin güney ve güneydoğu bölgeleri mezozoik (II. zaman) oluşumlardan meydana gelir. Sakarya Nehri çevresinde Tersiyer, Polatlı civarında Eosen, Tuz Gölü dolaylarında Neojen (III. zamanın son sistemi), çukur ve düz alanlar ile akarsu boylarında Kuaterner oluşukları bulunmaktadır. Başkent bölgesi büyük ölçüde volkanik yüzey malzemesine sahiptir. İlin büyük bölümü kireç taşlarından oluşmuştur, bu yüzden çok kireçli topraklarla kaplıdır. Akarsu boylarında tarıma uygun alüvyon topraklarına rastlanır. Bu jeolojik yapıların bazıları oluştukları döneme ait fosiller içerir ve o dönemlerin canlıları hakkında fikir verir. Neojen dönem oluşuklar fosil bakımından zengindir. Kızılcahamam'da Sinap yakınlarındaki bir fosil yatağında Neojen memeli kalıntıları ve adını Ankara'dan alan Ankarapithecus metei adlı bir hominoid (insansı) türe ait fosil keşfedilmiştir. Bu canlının evrimde insansılar ile insanların ortak atası olduğu öne sürülmüştür. Güneybatıda kalan Polatlı çevresindeki kireç taşları fosil açısından oldukça zengindir. Bölgede, alt Paleosenden kalma siğ deniz bitkilerinin fosilleri bulunmuştur. Çamlıdere'deki Taşlaşmış Ağaç Fosil Ormanı, Erken Miyosen'de (23-15 milyon yıl öncesi) gelişmiş olan çam ve meşe ağaçlarının bulunduğu karışık bir ormanın fosil kalıntılarından oluşur.[66] Bitki örtüsü Ankara çiğdemi (Crocus ancycensis) Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayırık otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabani arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütlegen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir.

2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup, yüz ölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlar başlıca dağların kuzey yamaçlarında görülür, ayrıca bozkır ortasında korular da mevcuttur. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

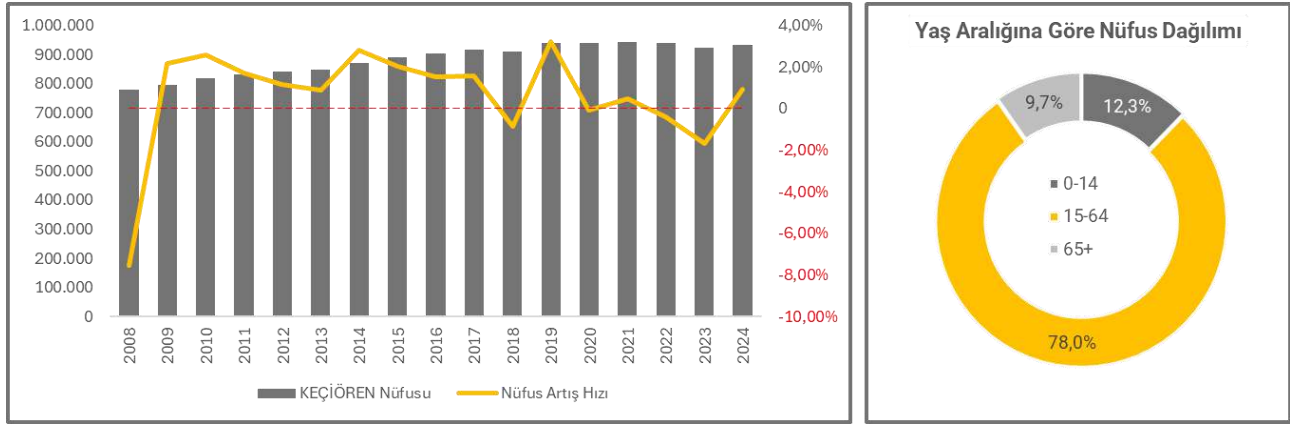
da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Nallıhan ilçesinin kışların fazla sert geçmediği düşük rakımlı kesimlerinde ise yer yer kızılçam ormanları bulunmaktadır. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır. Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Aile düzeyinde en sık görülenler papatyağiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, balıbbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

Ekonomik Faaliyetler

Ankara ili, ülkemizin başkenti olduğu için nüfusun çoğu hizmetler sektöründe çalışmaktadır 1980 verilerine göre bu sektörde çalışanlar, çalışan nüfusun % 53 ünü yalnızca kamu sektöründe çalışanlar ise %30 unu kapsamaktadır, Tarım alanında çalışan nüfus oranı büyük bir hızla düşmektedir (%32). Bunun ana nedeni Ankara Hinde de köyden kente göçüşün sürmekte olmasıdır.

Keçiören

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Keçiören Nüfusu bir önceki yıla göre 8.724 artmıştır. Keçiören Nüfusu 2024 yılına göre 932.128'dir. Bu nüfus, 454.879 erkek ve 477.249 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,80 erkek, %51,20 kadındır. Yüzölçümü 159 km² olan Keçiören ilçesinde kilometrekareye 5.862 insan düşmektedir. Keçiören nüfus yoğunluğu 5.862/km²'dir.



Grafik 3. Keçiören Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %7,1, sanayi sektörü %6,1, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %5,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %3,0, finans ve sigorta faaliyetleri %2,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,6 ve diğer hizmet faaliyetleri %2,1 arttı. Tarım sektörü %3,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,6 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,6 arttı.

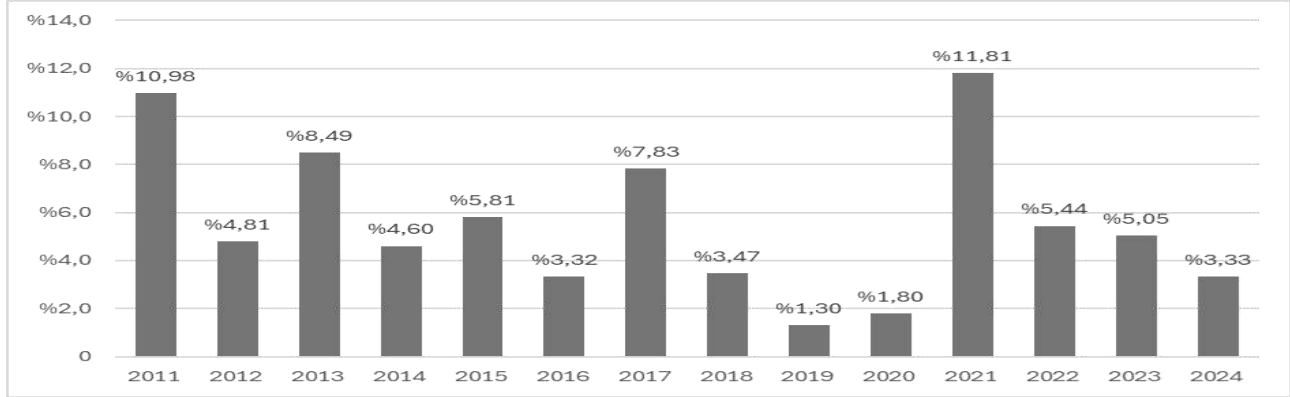
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43,7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 377 milyar 622 milyon olarak gerçekleşti.

Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,7, ithalatı ise %8,8 arttı.

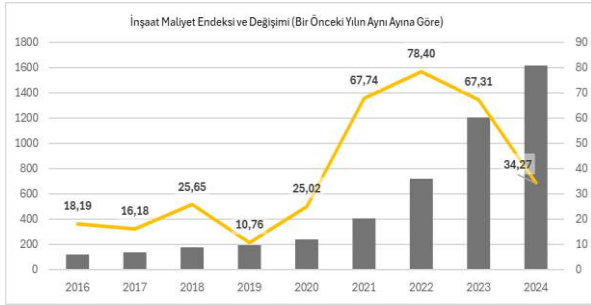
İşgücü ödemeleri, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,0 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %46,3 arttı.

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

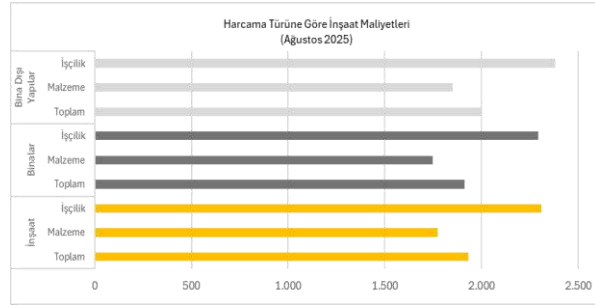
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %38,8 iken, bu oran 2025 yılında %38,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %39,5 iken %40,2 oldu.



Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi



Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,67 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,69 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,01 arttı, işçilik endeksi %1,07 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,00 arttı, işçilik endeksi %31,82 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,76 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,14 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,15 arttı, işçilik endeksi %1,11 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,96 arttı, işçilik endeksi %30,93 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,58 arttı, işçilik endeksi %0,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %15,08 arttı, işçilik endeksi %35,10 arttı.

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası iş birliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Nisan ayında 83,9 iken Mayıs ayında %1,1 oranında artarak 84,8 oldu. Tüketici güven endeksinin 100'den büyük olması tüketici güveninde iyimser durumu, 100'den küçük olması tüketici güveninde kötümser durumu göstermektedir.



Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,23 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,43 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,29 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %38,36 artış olarak gerçekleşti.

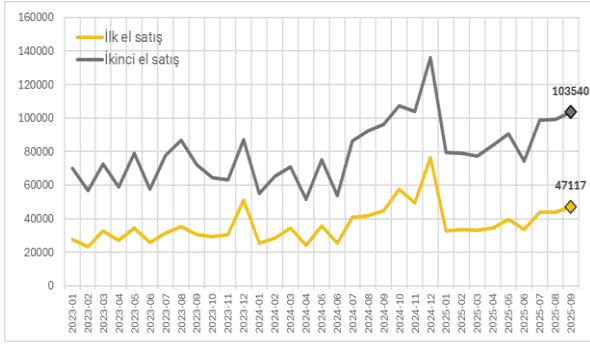
TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2025	Eylül 2025	Eylül 2024	Eylül 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,23	2,97	4,75
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	25,43	35,86	49,86
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	33,29	49,38	61,53
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	38,36	63,47	55,3

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları

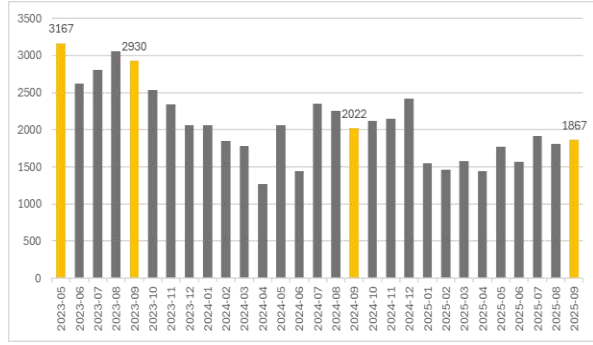
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150.657 oldu. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1.128.727 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında artarak 47.117 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 oranında artarak 342.641 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 oranında artarak 103.540 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,7 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,6 oranında artarak 786.086 olarak gerçekleşti.



Grafik 8. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları



Grafik 9. Yabancılarla yapılan konut satışları

Yabancılarla yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 oranında azalarak bin 771 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılarla yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılarla yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında azalarak 7 bin 789 oldu.

4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

4.1. Hukuki Tanımı

4.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazın tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

İli	Ankara
İlçesi	Keçiören
Mahallesi/Köyü	Ovacık Mah.
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	90093
Parsel No	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Alanı	19.164,00 m ²
Blok No	-
Kat No	-
Bağımsız Bölüm No	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	-
Sahibi-Hissesi	Tablo 3
Cilt No	34
Sayfa No	3335
Yevmiye No	Tablo 3
Tapu Tarihi	Tablo 3

Tablo 2. Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmaz için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde satış işlemi gerçekleşmemiş olup bu işlem kapsamında 31.12.2024 tarih ve 101468 yevmiye numarası ile Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği olduğu tespit edilmiştir.

ARSA PAY	ARSA PAYDA	HİS. DÜŞ. ARSA m ²	MALİK	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
3593	19164	3.593,00	Nursen Mete: Mehmet Kızı	16.05.2007	7826
3593	19164	3.593,00	Mustafa Örucü: Mehmet Oğlu	16.05.2007	7826
899	19164	899,00	Şakire Örucü: Mehmet Kızı	16.05.2007	7826
1347	19164	1.347,00	Deniz Örucü: Bekir Kızı	16.05.2007	7826
1347	19164	1.347,00	Yavuz Örucü: Bekir Oğlu	16.05.2007	7826
599	9582	1.198,00	Mustafa Örucü: Mehmet Oğlu	16.01.2020	3546
599	9582	1.198,00	Nursen Mete: Mehmet Kızı	16.01.2020	3546
599	19164	599,00	Deniz Örucü: Bekir Kızı	16.01.2020	3546
599	19164	599,00	Yavuz Örucü: Bekir Oğlu	16.01.2020	3546
1	4	4.791,00	Z Gayrimenkul Yatırım Or-Taklığı A.Ş.	16.01.2020	3546

Tablo 3. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kayıtları İncelemesi

Müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden dijital olarak temin edilen ve tarafımızla paylaşılan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın kayıt bilgileri incelenmiştir.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

Şerhler Hanesinde;

- 03.11.2024 tarih ve 81047 yevmiye numarası ile Nursen Mete hissesinde "Kamu Haczi: Keçiören Belediye Başkanlığı'nın 03/11/2024 tarih 201006 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 102548 TL (Alacaklı: Keçiören Belediye Başkanlığı)" şerhi
- 13.11.2024 tarih ve 84235 yevmiye numarası ile Mustafa Örucü hissesinde "Kamu Haczi: Keçiören Belediye Başkanlığı'nın 13/11/2024 tarih 200995 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 170000 TL (Alacaklı: Keçiören Belediye Başkanlığı)" şerhi
- 08.11.2022 tarih ve 92295 yevmiye numarası ile Şakire Örucü hissesinde "İcrai Haciz: Ankara 9. İcra Dairesinin 08/11/2022 tarih 2021/14735 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26035,01 TL bedel ile Alacaklı: Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir." Şerhi
- 03.11.2024 tarih ve 81048 yevmiye numarası ile Deniz Örucü hissesinde "Kamu Haczi: Keçiören Belediye Başkanlığının 03/11/2024 tarih 201009 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 47464 TL (Alacaklı: Keçiören Belediye Başkanlığı)" şerhi
- 25.02.2016 tarih ve 12449 yevmiye numarası ile Yavuz Örucü hissesinde "Kamu Haczi: K. Ören Belediye Bşk Mali Hizmetler Müdürlüğü nin 13/02/2016 tarih 2941 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6956 TL (Alacaklı: 0)" şerhi
- 15.08.2024 tarih ve 57668 yevmiye numarası ile Yavuz Örucü hissesinde "Kamu Haczi: 006254 Maltepe Vergi Dairesinin 15/08/2024 tarih 443653 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6773,51 TL (Alacaklı: 006254 Maltepe Vergi Dairesi)" şerhleri bulunmaktadır.

*Söz konusu parselde diğer hissedarlar üzerinde İcra Hacizler, Kamu Haczi, İhtiyati Tedbir şerhleri yer almakta olup, hissedarlardan Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait herhangi bir kısıtlayıcı şerh ve beyan bulunmamaktadır.

** Değerleme konusu taşınmazın tapu takyidatlarında yer alan şerhlerin ve beyanların taşınmazın devredilmesine herhangi bir engeli olmayıp kıymet takdirine doğrudan bir etkisi bulunmamaktadır. İlgili şerhler ve beyanlar değerlendirme konusu taşınmazın GYO portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.

Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Ankara
İlçe	Keçiören
Mahalle/Köy	Ovacık
Mahalle No	124104
Ada	90093
Parsel	1
Tapu Alanı	19.164,00
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	-

Şekil 1. Taşınmazın TKGM Bilgileri

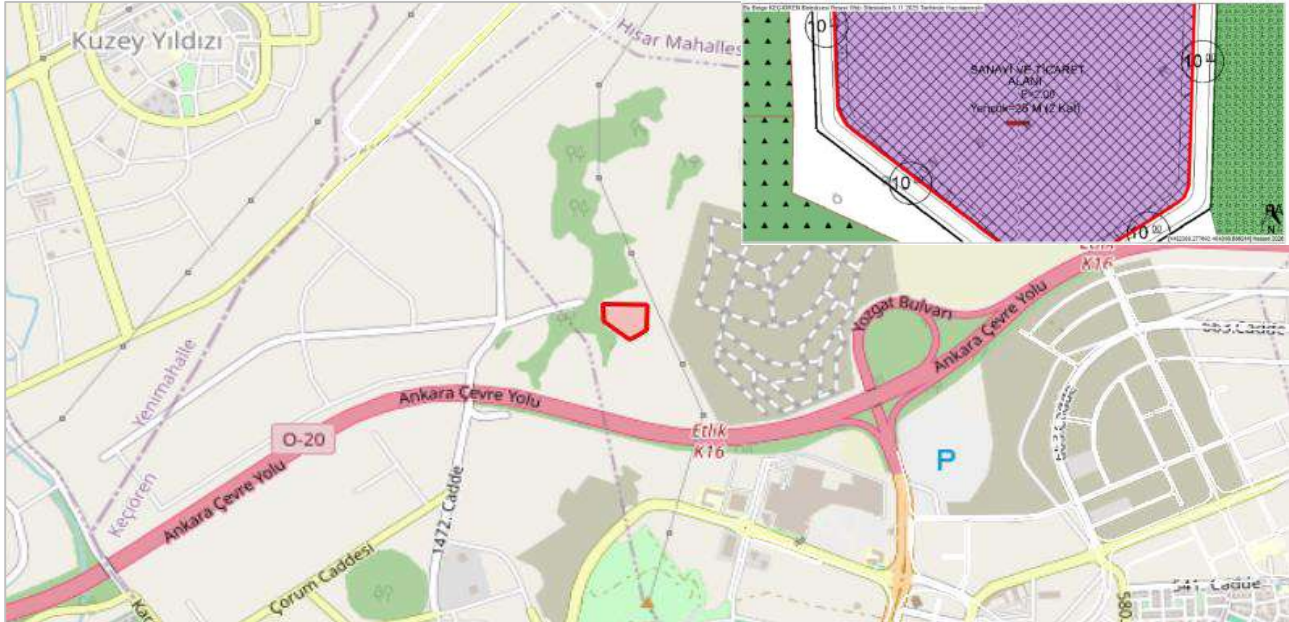
GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER



Şekil 2. Taşınmazın TKGM Görüntüleri

4.1.2. İmar Durumu

Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünden yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkuller "Sanayi ve Ticaret Alanı" içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 2.00, H_{max}: 2 kat olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlandığı bölge; imar planlarında "Sanayi Alanı" ve "Ticaret Alanı" olarak belirlenmiştir. Bölgede üzerinde yapı olmayan boş parseller bulunmaktadır.



Şekil 3. İmar Durumu Görseli

Plan Notlarına Göre

Sanayi ve Ticaret Alanları: Bu alanlarda ticaret ve iş merkezleri ile "2. ve 3.sınıf sayılı sıhhi müesseseler" olan dumansız kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler, mamul veya işlenmiş malzemeden esya üretenler montaj, tamir paketleme ve ambalajlama yapanlar, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen tesisler ile yüksek teknolojiye dayalı faaliyette bulunan işletmeler yer alabilir. Bu alanlarda min parsel büyüklüğü 1000 m² dir. Yapı nizamı bitişik veya ayrık olabilir aynı adayı oluşturan parseller için tek bir yükseklik geçerli olacaktır.

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90093 ada 1 parselde konumlu "ARSA" vasıflı taşınmazdır.

Erişebilirlik ve Ulaşım

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için; Ankara-Çevreyolu batı istikametinde ilerlenir, Ankara-Çevre Yolu ile Keçiören Kavşağı kesişiminden sağ kol 350 m ilerlenir, sol kolda Alüminyumcular Sanayi Sitesi'ne dönüş yapılır 800 m ilerlenir ve sağ kolda yer alan taşınmaza ulaşılır.

Bölgede yol, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon altyapıları tamamlanmamış durumdadır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge şehrin gelişmekte olan yerleşim bölgelerinden olup, çevre genellikle boş arsalar ve sanayi yapıları yer almaktadır.

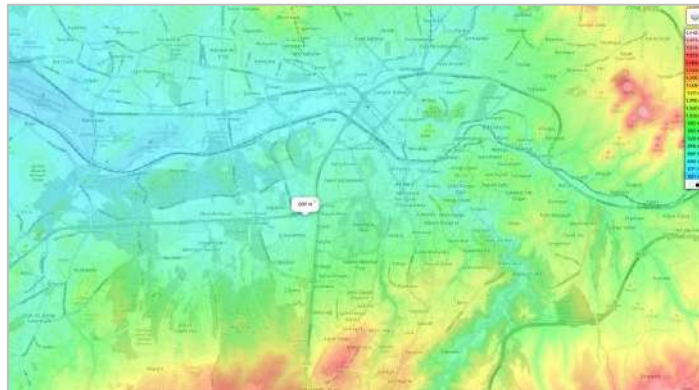
Taşınmaz; il ve ilçe merkezine uzak konumda yer almakta olup taşınmazın bulunduğu bölge yapılaşmanın mevcut durumda oldukça az seviyelerde olduğu, bölgede çok sayıda boş imar parselleri ile birlikte yer yer tarımsal arazilerin ve ticari fonksiyonlu gelişmiş depolama amaçlı kullanılan yapılaşmaların bulunduğu belirlenmiştir.



Şekil 4. Taşınmazların Konumu

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli coğrafi yapıya sahiptir. Güney ve doğu yönünde doğru ilerledikçe yükseklik artmakta ve Kuzey ve batı yönünde ilerledikçe yükseklik azalmaktadır. Parsel eğimli yapıya sahip olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 5. Topoğrafik Yapı

4.2.2. Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90093 ada 1 parselde kayıtlı “ARSA” niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı olmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmaz 19.164,00 m² yüz ölçümüne sahip olup; geometrik olarak amorf formda, topografik olarak yaklaşık %4-5 eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzeyinde henüz açılmamış 35 m'lik imar yoluna 160 m cephesi bulunmaktadır.

Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 6. Gayrimenkulün Görselleri

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

Güçlü Yanlar

- Parselin 1/1000 lik imar planının bulunması
- Yapılaşma hakkının bölgeye kıyasla yüksek olması
- Parselin Sanayi Tesisi lejantında olması

Zayıf Yönleri

- Gayrimenkulün mülkiyetinin hisseli olması
- Yerleşim yoğunluğunun düşük olması sebebiyle alt yapısının tam olmaması

Fırsat

- Taşınmazın gelişmekte olan bir bölgede yer alması

Tehditler

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

Arsa Emsalleri

Pazarda gayrimenkul türlerine göre emsaller sorgulanmış ve analiz edilmiştir. Tespit edilen emsaller taşınmazla aynı bölgede bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde emsal arsa sayısı kısıtlı olması sebebiyle aynı bölgede farklı imar durumuna sahip ve farklı büyüklükteki arsalar, konumlu oldukları cadde, imar durumu gibi şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmazın bulunduğu konum ve şerefiye özelliklerine göre belirli yüzdelere ile ayarlama işlemi yapılmıştır. Aşağıda belirtilen parametreler ve şerefiye yüzdeleri firma tecrübelerimize göre oluşturulmuş ve yorumlanmıştır. Etkin pazar koşullarında diğer profesyonel değerlendirme uzmanlarınca yorum farklılıkları olabileceği muhtemeldir.



Şekil 7. Satılık Arsa Emsal Haritası

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

Satılık Ticari Mülkler - ARSA	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İLAN BİLGİLERİ	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
Konum	Keçiören/ Ovacık	Keçiören/ Ovacık	Keçiören/ Ovacık	Keçiören/ Ovacık
Cephe Durumu	Yol	Yol	Yol	Yol
Ada	92123	92122	91922	91755
Parsel	2	1	1	4
Parsel Şekli	Amorf	Amorf	Dörtgen	Dörtgen
Eğim %	Az	Az	Az	Az
Tapu/Hisse Durumu	Tek Tapu	Koop. Hisseli Tapu	Hisseli	Hisseli
Parsel Durumu	Boş	Boş/Proje	Boş	Boş
Brüt Arsa Alanı	5.150,00	2.000,00	1.606,00	180,00
Lejant	Ticaret + Konut Alanı	Sanayi Alanı	Ticaret + Konut Alanı	Konut Alanı
Fonksiyon	TİCARET+KONUT	SANAYİ	TİCARET+KONUT	KONUT
TAKS	-	-	-	-
EMSAL/KAKS	1,00	0,50	1,50	1,60
Kat Adeti	10	2	16	30
Pazarlanan Fiyat	85.000.000	48.500.000	40.000.000	4.490.000
Birim Fiyat, TL/m ²	16.504,85	24.250,00	24.906,60	24.944,44

Tablo 4. Arsa Emsalleri

Pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının KDV Hariç **16.000-25.000 TL/m²** olduğu tespit edilmiştir. Yapmış olduğumuz pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılammıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleşebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5 ile %10 arasında iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden 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.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriye ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerlendirme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

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:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkul ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkul için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu arsa nitelikli taşınmazın değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu parsel mevcut durumda boş arsa fonksiyonunda olması nedeniyle değerlendirme çalışması kapsamında maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Gelir getirici gayrimenkulün değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Değerleme konusu taşınmazın halihazırda doğrudan gelir getiriyor olmaması sebebiyle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ile uyumlu olarak **“Arsa”** fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar.

Arsa Değeri

Piyasadan temin edilen emsaller gerek büyüklük gerekse de imar hakkı olarak taşınmazla benzer nitelikte değildir. Bu nedenle emsaller belirli şerefiye parametreleri ışığında baz parsel olarak seçilen 90093 ada 1 parseli göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak sonuçlar analiz edilmiştir. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan şeklinde hesap edilmiştir. Düzeltilmiş arsa emsal analizi değerlendirme konusu taşınmazın maliyet yaklaşımına esas değer tespitinde kullanılmak üzere hazırlanmış olup düzeltilmiş emsal tablosu aşağıdaki gibidir.

ARSA EMSAL AYARLAMA TABLOSU	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan, m ²	5.150,00	2.000,00	1.606,00	180,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	85.000.000	48.500.000	40.000.000	4.490.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	16.504,85	24.250,00	24.906,60	24.944,44
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL	85.000.000	48.500.000	40.000.000	4.490.000
Tahmin Edilen İskonto Oranı	9%	10%	10%	10%
Emsal Değerlendirme Kriterleri	20.427,59	15.019,42	21.825,00	22.415,94
Konum Değerlendirmesi	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama Yüzdesi	10%	5%	0%	5%
Manzara Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzara İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%
Parsel Şekli Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Parsel Şekli İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%
Eğim Yüzdesi Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Eğim Yüzdesi İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%
Arsa Büyüklüğü Değerlendirmesi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Arsa Büyüklüğü İçin Ayarlama Yüzdesi	-10%	-15%	-15%	-25%
Yola Cephesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Yola Cephesi İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%
İmar Fonksiyonu Değerlendirmesi	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
İmar Fonksiyonu İçin Ayarlama Yüzdesi	20%	0%	20%	20%
Yapılaşma / Emsal Hakkı Değerlendirmesi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Yapılaşma / Emsal Hakkı İçin Ayarlama Yüzdesi	30%	25%	10%	10%
Tapu Hisse Durum Değerlendirmesi	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Benzer
Tapu Hisse Durum Değerlendirmesi İçin Ayarlama Yüzdesi	-10%	10%	0%	0%
Uygunlaştırılmış (Ortalama) Birim Fiyat, TL	24.036,80	20.876,39	26.783,37	25.150,68
Emsal Ortalama Birim Değeri, TL/m²	24.050,00	20.880,00	26.780,00	25.150,00

Parsel Net Alanı, m ²	19.164,00
Parsel Hesaplanan (Net Alan) Değeri, TL	460.894.200
Parsel Nihai (Düzeltilmiş) Değeri, TL	460.890.000

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

Tablo 5. Arsa Uyarlama Tablosu

Pazar araştırması kapsamında konu taşınmaz arsanın birim satış değeri **24.050 TL/m²** olarak tespit edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda imar durumu, bulunduğu bölge, caddeye olan mesafesine göre değerlerin değişim gösterdiği görülmüş, tüm bu parametreler ışığında arsa birim metrekaresi tespit edilmiştir.

SONUÇ

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkına görüşlerimiz yer almaktadır.

Konu gayrimenkul için gerçekleştirilen her türlü yasal ve piyasa incelemelerinde; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi yasal kısıtlılık durumu olmadığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkulün Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan hissesi üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazın alım-satımına ilişkin herhangi bir engel teşkil edecek unsura rastlanılmamıştır.

Konu taşınmaz için değer takdiri oluşturulurken; taşınmaz üzerinde varsa haciz, şerh ve beyanların taşınmazın satış kabiliyetine ve pazarlanabilirliğine herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti unsuru bulunmadığı görülerek pazar değeri belirlenmiştir.

Konu taşınmaz arsa niteliğindedir. Beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik tasarrufta bulunulmamıştır.

Değer tarihi itibarıyla geliştirilmemiş boş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, mevcut hali ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Arsa” olarak alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirme çalışmasında, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

25.09.2025 tarihli sözleşmenin 6. Maddesinde belirtilen “Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi ve Dokümanlar” maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu ve aktif kayıtları gösterir tapu kaydı temin edilememiştir. İlgili kurumlarda yapılan incelemede edinilen bilgiler rapor içerisinde belirtilmiştir.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımından faydalanılmıştır. Hesaplanan değer taşınmazın nihai piyasa değeri olarak takdir edilmiştir.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
Taşınmazın Pazar Değeri, TL	460.890.000	553.068.000
Taşınmazın Hisse Değeri, TL	115.220.000	138.270.000

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

Tablo 6. 30.09.2025 Tarihli Nihai Değerleme Tablosu

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları, satış ve karlılık verileri ile günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

SONUÇ



8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” yöntemi ile ulaşılan değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir. Tüm bu bilgiler dikkate alınarak konu parsel ve üzerinde yer alan değerlemeye tabi yapılara ait pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		KDV Hariç	KDV Dahil
30.09.2025 TARİHLİ DEĞER	Taşınmazın Pazar Değeri, TL	460.890.000	553.068.000,00
	Taşınmazın Hisse Değeri, TL	115.220.000	138.264.000,00

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %20 olacağı kabul edilmiştir.

Sonuç olarak;

Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90093 Ada 1 Parsel numaralı, 19.164,00 m² yüzölçümüne sahip “Arsa” nitelikli taşınmazın;

30.09.2025 tarihindeki pazar değeri değeri K.K.D.V. Hariç **460.890.000 TL (DörtYüzAltmışMilyonSekizYüzDoksanBin Türk Lirası)**, Z GYO A.Ş. Mülkiyetindeki 1/4 Oranında Hisse Değeri **115.220.000 TL (YüzOnBeşMilyonİkiYüzYirmiBin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Cemil Özgür DİKAY

Lisans No: 406517

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga ERDEM

Lisans No: 411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

9. EKLER

- *Tapu Kayıtları*
- *Tapu*
- *Taşınmaz Görselleri*
- *İmar Durum Bilgisi*
- *Uzmanlara Ait SPK Lisansları*

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, KIZILCAHAMAM İLÇESİ,
BERÇİN YAYALAR MAHALLESİ, ÇATAK YAYLA SERİSİ KABACA MEVKİİ,
108 ADA 1 PARSELDE KONUMLU "ORMAN" VASIFLI ANA TAŞINMAZ İÇİN
SÖZLEŞMEDEN DOĞAN GAYRİMENKÜLE DAYALI HAKKIN DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025-PD-59

Rapor Tarihi: 14.11.2025



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

CEMİL
ÖZGÜR
DIKAY

Bu belge *****
kimlik numaralı
CEMİL ÖZGÜR
DIKAY tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 21/11/2025
21:30

www.alestagd.com

TOLGA
ERDEM

Bu belge *****
kimlik numaralı
TOLGA ERDEM
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 21/11/2025
21:34

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
TALEP TARİHİ	25.09.2025
RAPOR TARİHİ	14.11.2025
RAPOR NO	2025-PD-59
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Sözleşmeden Doğan Gayrimenkule Dayalı Hak
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu, 108 ada, 1 parselde yer alan gayrimenkulün GYO lehine "Sözleşmeden Doğan Gayrimenkule Dayalı Hakkın" 30.09.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Berçinyayalar Mah. Korkmazlar Küm. 84 Kızılcahamam / Ankara
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 ada 1 parselde konumlu "Orman" vasıflı ana taşınmaz
SAHİBİ	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Tabiat Parkı Dahilinde Yer Alan Konaklama, Turizm ve Günübirlik Tesis Alanı
İMAR DURUMU	Söz konusu parselin, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü tarafından temin edilen evraklarda Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) kapsamında turizm tesis alanı olduğu bilgisi tespit edilmiştir. Taşınmaz Kızılcahamam belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

TAŞINMAZIN DEĞER ÖZET TABLOSU

GAYRİMENKULE DAYALI HAK DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç, TL	KDV Dahil, TL
30.09.2025 TARİHLİ NİHAİ DEĞER	2.203.500.000	2.644.200.000

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Cemil Özgür DİKAY (SPK Lisans No: 406517)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların “değerleme tarihi itibarıyla” muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık 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.
- 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.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	- 5 -
1.7. DEĞERLEMeye KOnU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER	- 10 -
4. SEKTÖREL ANALİZLER	- 13 -
4.1. KONAKLAMA SEKTÖRÜ	- 13 -
4.2. ANKARA KONAKLAMA SEKTÖRÜ	- 14 -
5. GAYRİMENKULÜN TANIMI	- 15 -
5.1. HUKUKİ TANIMI	- 15 -
5.1.1. Tapu Bilgileri	- 15 -
5.1.2. İmar Durumu	- 17 -
5.1.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	- 18 -
5.1.4. Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Gerçekleşen Değişiklikler	- 19 -
5.1.5. Yapı Denetim	- 19 -
5.2. FİZİKİ TANIMI	- 20 -
5.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri	- 20 -
5.2.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri	- 21 -
5.2.3. Kısa Süreli Konaklama Ünitesi Gayrimenkul Özellikleri	- 21 -
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 25 -
6.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	- 25 -
6.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 25 -
7. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ	- 28 -
7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 28 -
7.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	- 30 -
7.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 30 -
8. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	- 31 -
8.1. MALİYET YAKLAŞIMI	- 31 -
8.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 32 -
8.2.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi)	- 33 -
9. SONUÇ	- 43 -
9.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	- 43 -
9.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	- 43 -
9.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 43 -
9.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 43 -
9.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 44 -
9.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 45 -
10. EKLER	- 46 -

Tablolar, Şekiller ve Grafikler Listeleri

TABLO 1. YILLIK OLARAK TÜFE DEĞİŞİM ORANLARI	- 12 -
TABLO 2. TÜRKİYE GENELİ TESİS DOLULUK ORANLARI	- 13 -
TABLO 3. ANKARA İLİ BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ İSTATİSTİKLERİ (EYLÜL 2025)	- 14 -
TABLO 4. ZİYARETÇİLERİN KONAKLAMA TERCİHLERİ, ORTALAMA KALİŞ SÜRELERİ VE TESİS TÜRÜNE GÖRE DOLULUK ORANLARI	- 14 -
TABLO 5. GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	- 15 -
TABLO 6. 108 ADA 1 PARSEL YAPI RUHSATLARI	- 19 -
TABLO 7. BUNGALOV EMSALLERİ	- 26 -
TABLO 8. 5 YILDIZLI OTEL EMSALLERİ	- 27 -
TABLO 9. ETAP 1 MALİYET YAKLAŞIMI (YAPILARIN MALİYET HESAPLAMA TABLOSU)	- 31 -
TABLO 10. ETAP 2 MALİYET YAKLAŞIMI (YAPILARIN MALİYET HESAPLAMA TABLOSU)	- 32 -
TABLO 11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 44 -
ŞEKİL 1. TAŞINMAZIN TKGM GÖRÜNTÜLERİ	- 16 -
ŞEKİL 2. TAŞINMAZIN TKGM BİLGİLERİ	- 16 -
ŞEKİL 3. TAŞINMAZIN KONUMU	- 20 -
ŞEKİL 4. KONU PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN OTEL İNŞAATININ VAZİYET PLANI.....	- 21 -
ŞEKİL 5. PROJE GÖRSELLERİ	- 24 -
ŞEKİL 6. BUNGALOV EMSAL HARİTASI.....	- 25 -
ŞEKİL 7. 5 YILDIZLI OTEL EMSAL HARİTASI	- 26 -
GRAFİK 1. TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI.....	- 7 -
GRAFİK 2. ANKARA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI.....	- 7 -
GRAFİK 3. KIZILCAHAMAM NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 10 -
GRAFİK 4. GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ.....	- 11 -
GRAFİK 5. İNŞAAT MALİYETLERİ ENDEKSİ VE DEĞİŞİMİ.....	- 11 -
GRAFİK 6. HARCAMA TÜRÜNE GÖRE İNŞAAT MALİYETLERİ.....	- 11 -
GRAFİK 7. DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 11 -
GRAFİK 8. TÜRÜNE GÖRE AYLIK SATIŞ MİKTARLARI.....	- 12 -
GRAFİK 9. YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞLARI	- 12 -
GRAFİK 10. TÜRKİYE GENELİ YILLARA GÖRE DAĞILIM	- 13 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor, Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 25.09.2025 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 14.11.2025 tarihli olarak 2025-PD-59 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 ada 1 parselde konumlu "Orman" vasıflı ana taşınmaz için "Sözleşmeden Doğan Gayrimenkule Dayalı Hakkın" değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Cemil Özgür Dikay (Lisans No: 406517) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 30.09.2025 tarihli değeri tespit edilerek rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.09.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Daha önce söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt. No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.10.2022 tarihli ve 58/1477 sayılı toplantısında; 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” ile “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” olmak üzere iki ayrı listenin oluşturulması kapsamında, “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu, Kızılırmak, 1443. Cd. No:25 B D:210, 06510 Çankaya/Ankara adresinde yer alan Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme raporu için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 25.09.2025 dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 ada 1 parselde konumlu “Orman” vasıflı ana taşınmaz için “Sözleşmeden Doğan Gayrimenkule Dayalı Hakkın” 30.09.2025 değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

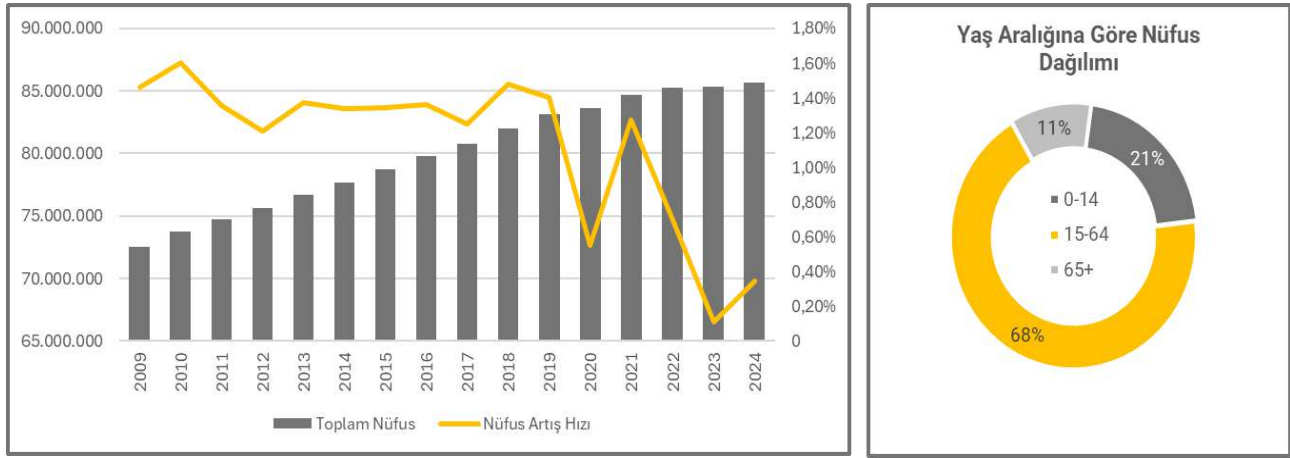
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Kızılcahamam ilçesi özeline inilecek ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilecektir.

Türkiye

Türkiye'de ikamet eden nüfus, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

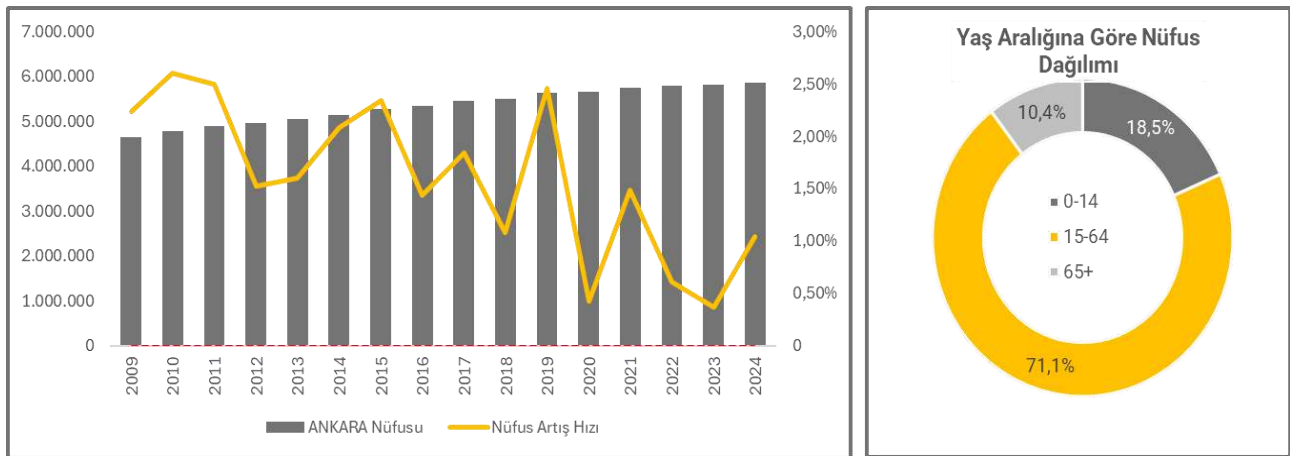


Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düştü. Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.

Ankara

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Ankara Nüfusu bir önceki yıla göre 60.567 artmıştır. Ankara Nüfusu 2024 yılına göre 5.864.049'dir. Bu nüfus, 2.888.062 erkek ve 2.975.987 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,25 erkek, %50,75 kadındır. Yüzölçümü 25.632 km² olan Ankara ilinde kilometrekareye 229 insan düşmektedir. Ankara nüfus yoğunluğu 229/km²'dir.



Grafik 2. Ankara Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer

kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfus 4.650.802 olup nüfusun %97'i ilçe merkezinde, %3'i belde ve köylerde yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır. Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.

Tarım

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzümdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir. Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır.

Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir. Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Sanayi, Ticaret

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaşı, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Turizm

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu mayıs-eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşlarıdır. Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara Etnografya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur. Yurt içi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihî evler yurt içi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren ilçesi, Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır. 2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

Ulaşım

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir

göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır. Ankara yakınında O-4 otoyolu Ankara ili karayolu haritası Ankara ili çevreyolu içi yerleşim haritası Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldıracak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar.

Coğrafi Yapı ve İklim

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Ankara ilinin yüz ölçümü 25.632 km²'dir. 1.355-kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824-kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1.300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü (%32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü) olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüz ölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüz ölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüz ölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüz ölçümü ile Sarıyar Barajı olup il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İklim; İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ile 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

Doğal Kaynaklar

Ankara topraklarının kuzey kısımları volkaniktir. Burada andezitik ve trakitik kayalar, kuzeydoğuda granit türü kayalar, kuzey- batıda ise kireç taşları ve kumtaşları görülür. İlin güney ve güneydoğu bölgeleri mezozoik (II. zaman) oluşumlardan meydana gelir. Sakarya Nehri çevresinde Tersiyer, Polatlı civarında Eosen, Tuz Gölü dolaylarında Neojen (III. zamanın son sistemi), çukur ve düz alanlar ile akarsu boylarında Kuaterner oluşukları bulunmaktadır. Başkent bölgesi büyük ölçüde volkanik yüzey malzemesine sahiptir. İlin büyük bölümü kireç taşlarından oluşmuştur, bu yüzden çok kireçli topraklarla kaplıdır. Akarsu boylarında tarıma uygun alüvyon topraklarına rastlanır. Bu jeolojik yapıların bazıları oluştukları döneme ait fosiller içerir ve o dönemlerin canlıları hakkında fikir verir. Neojen dönem oluşuklar fosil bakımından zengindir. Kızılcahamam'da Sinap yakınlarındaki bir fosil yatağında Neojen memeli kalıntıları ve adını Ankara'dan alan Ankarapithecus metei adlı bir hominoid (insansı) türe ait fosil keşfedilmiştir. Bu canlının evrimde insansılar ile insanların ortak atası olduğu öne sürülmüştür. Güneybatıda kalan Polatlı çevresindeki kireç taşları fosil açısından oldukça zengindir. Bölgede, alt Paleosenden kalma siğ deniz bitkilerinin fosilleri bulunmuştur. Çamlıdere'deki Taşlaşmış Ağaç Fosil Ormanı, Erken Miyosen'de (23-15 milyon yıl öncesi) gelişmiş olan çam ve meşe ağaçlarının bulunduğu karışık bir ormanın fosil kalıntılarından oluşur.[66] Bitki örtüsü Ankara çiğdemi (Crocus ancycensis) Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrik otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabani arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütlegan, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir.

2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup yüz ölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlar başlıca dağların kuzey yamaçlarında görülür, ayrıca bozkır ortasında korular da mevcuttur. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda

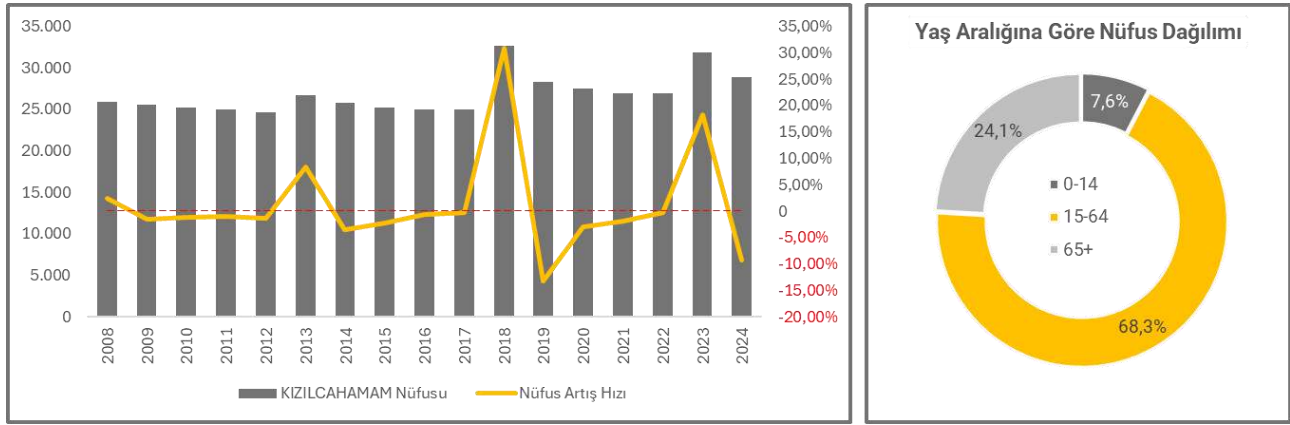
da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Nallıhan ilçesinin kışların fazla sert geçmediği düşük rakımlı kesimlerinde ise yer yer kızılçam ormanları bulunmaktadır. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır. Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Aile düzeyinde en sık görülenler papatyağiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, balıbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

Ekonomik Faaliyetler

Ankara ili, ülkemizin başkenti olduğu için nüfusun çoğu hizmetler sektöründe çalışmaktadır 1980 verilerine göre bu sektörde çalışanlar, çalışan nüfusun %53 ünü yalnızca kamu sektöründe çalışanlar ise %30 unu kapsamaktadır, Tarım alanında çalışan nüfus oranı büyük bir hızla düşmektedir (%32). Bunun ana nedeni Ankara Hinde de köyden kente göçüşün sürmekte olmasıdır.

Kızılcahamam

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Kızılcahamam Nüfusu bir önceki yıla göre -2.977 artmıştır. Kızılcahamam Nüfusu 2024 yılına göre 28.823'tür. Bu nüfus, 14.805 erkek ve 14.018 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,37 erkek, %48,63 kadındır. Yüzölçümü 1.623 km² olan Kızılcahamam ilçesinde kilometrekareye 18 insan düşmektedir. Kızılcahamam nüfus yoğunluğu 18/km²'dir.



Grafik 3. Kızılcahamam Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %7,1, sanayi sektörü %6,1, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %5,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %3,0, finans ve sigorta faaliyetleri %2,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,6 ve diğer hizmet faaliyetleri %2,1 arttı. Tarım sektörü %3,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı.

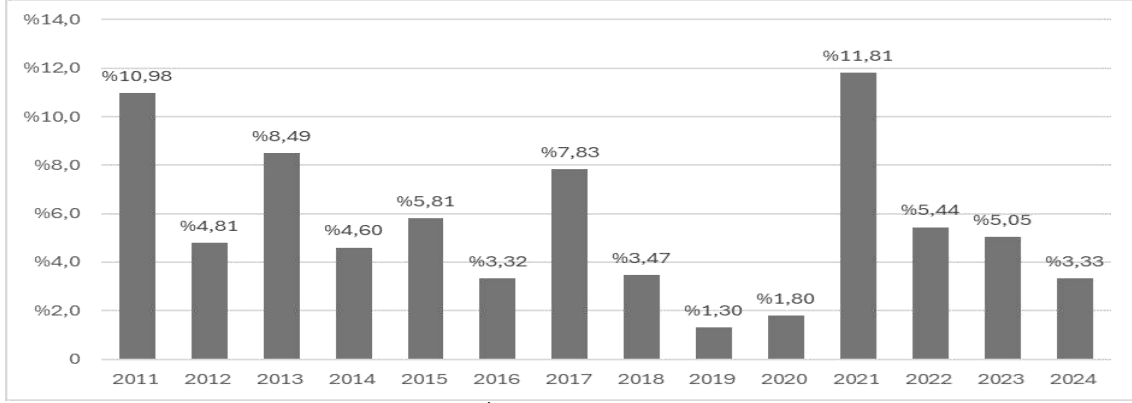
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,6 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,6 arttı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43,7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 377 milyar 622 milyon olarak gerçekleşti.

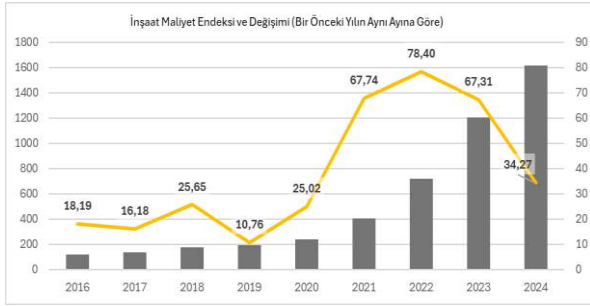
Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,7, ithalatı ise %8,8 arttı.

İşgücü ödemeleri, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,0 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %46,3 arttı.

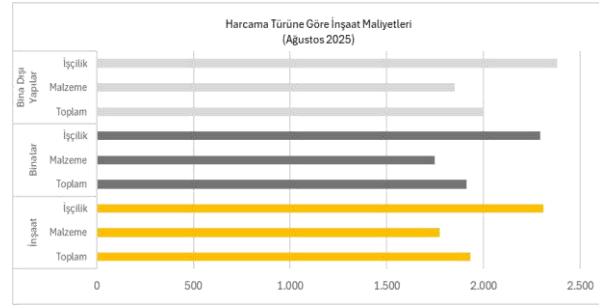
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %38,8 iken, bu oran 2025 yılında %38,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %39,5 iken %40,2 oldu.



Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi



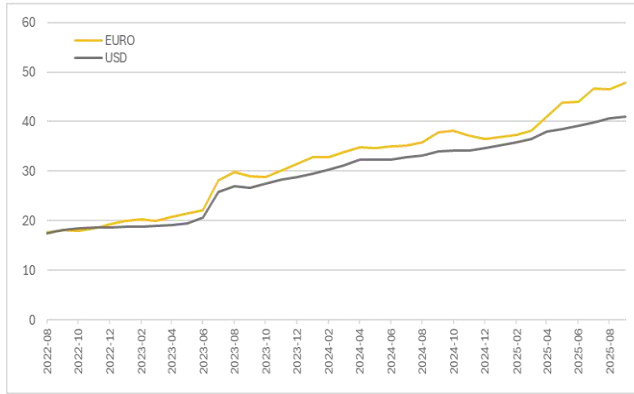
Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,67 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,69 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,01 arttı, işçilik endeksi %1,07 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,00 arttı, işçilik endeksi %31,82 arttı.

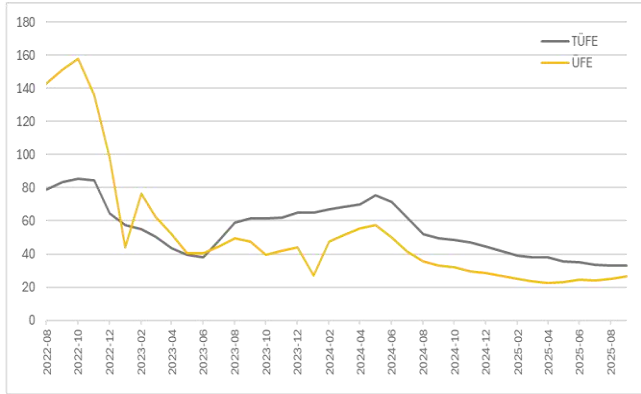
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,76 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,14 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,15 arttı, işçilik endeksi %1,11 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,96 arttı, işçilik endeksi %30,93 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,58 arttı, işçilik endeksi %0,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %15,08 arttı, işçilik endeksi %35,10 arttı.

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası iş birliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Nisan ayında 83,9 iken Mayıs ayında %1,1 oranında artarak 84,8 oldu. Tüketici güven endeksinin 100'den büyük olması tüketici güveninde iyimser durumu, 100'den küçük olması tüketici güveninde kötümser durumu göstermektedir.



Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,23 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,43 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,29 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %38,36 artış olarak gerçekleşti.

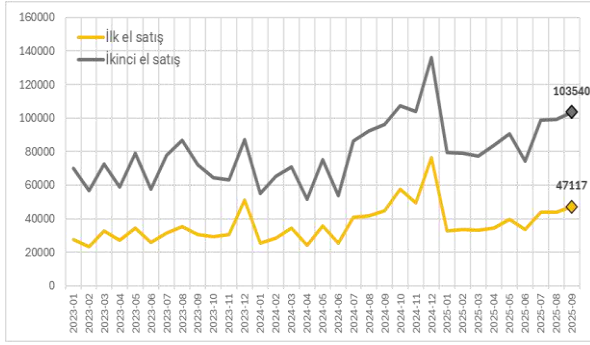
TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2025	Eylül 2025	Eylül 2024	Eylül 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,23	2,97	4,75
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	25,43	35,86	49,86
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	33,29	49,38	61,53
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	38,36	63,47	55,3

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları

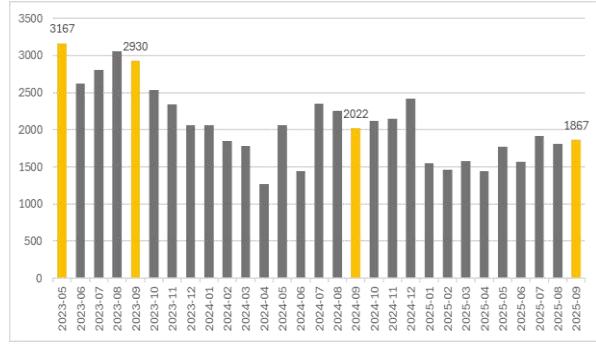
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150.657 oldu. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1.128.727 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında artarak 47.117 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 oranında artarak 342.641 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 oranında artarak 103.540 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,7 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,6 oranında artarak 786.086 olarak gerçekleşti.



Grafik 8. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları



Grafik 9. Yabancılar yapılan konut satışları

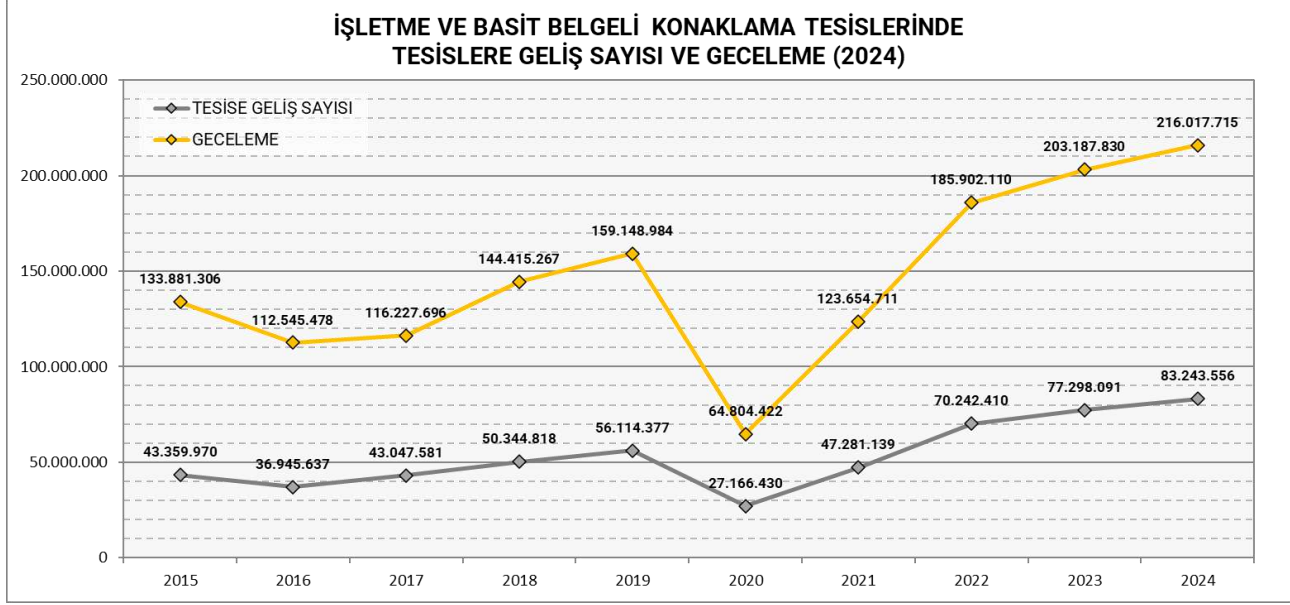
Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 oranında azalarak bin 771 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında azalarak 7 bin 789 oldu.

4. SEKTÖREL ANALİZLER

4.1. Konaklama Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığının verilerine göre 2025 yılı Ocak-Eylül döneminde Türkiye'ye gelen yabancı turist sayısı 41.568.597 olurken, aynı dönemde Türkiye'ye gelen yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerin sayısı 8.423.923 oldu.

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, ülkemize ilk 9 ayda gelen ziyaretçi sayısında, 971.226 ile en çok Rusya'dan ziyaretçi geldi. Rusya'yı 817.182 kişi ile Almanya, 539.605 kişi ile Birleşik Krallık izledi. Bu ülkeleri İran ve Polonya izledi.



Grafik 10. Türkiye Geneli Yıllara Göre Dağılım

2024 yılı içerisinde Türkiye geneli tesislerde doluluk oranları aşağıda sunulmuştur.

İŞLETME VE BASİT BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2024)												
AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
OCAK	1.319.130	2.728.057	4.047.187	3.435.573	5.067.072	8.502.645	2,60	1,86	2,10	12,58	18,56	31,15
ŞUBAT	1.435.714	2.679.828	4.115.542	3.700.506	4.843.299	8.543.805	2,58	1,81	2,08	14,06	18,40	32,46
MART	1.976.969	2.310.201	4.287.170	5.248.243	4.186.697	9.434.940	2,65	1,81	2,20	17,98	14,34	32,32
NİSAN	2.955.829	3.050.968	6.006.797	8.832.530	5.794.584	14.627.114	2,99	1,90	2,44	23,99	15,74	39,74
MAYIS	4.729.257	3.125.410	7.854.667	15.450.154	5.828.042	21.278.196	3,27	1,86	2,71	39,72	14,98	54,70
HAZİRAN	5.097.061	3.530.583	8.627.644	17.202.376	7.388.919	24.591.295	3,37	2,09	2,85	43,34	18,61	61,95
TEMMUZ	5.738.400	4.285.415	10.023.815	19.189.526	9.166.423	28.355.949	3,34	2,14	2,83	48,11	22,98	71,09
AĞUSTOS	5.950.379	4.742.651	10.693.030	20.303.430	10.078.288	30.381.718	3,41	2,13	2,84	50,84	25,24	76,08
EYLÜL	5.622.604	3.697.669	9.320.273	18.625.446	7.499.056	26.124.502	3,31	2,03	2,80	46,69	18,80	65,49
EKİM	5.385.769	3.256.617	8.642.386	17.466.959	6.071.767	23.538.726	3,24	1,86	2,72	45,76	15,91	61,67
KASIM	2.243.795	3.085.315	5.329.110	6.176.769	5.632.715	11.809.484	2,75	1,83	2,22	18,81	17,15	35,96
ARALIK	1.590.043	2.705.892	4.295.935	3.967.995	4.861.346	8.829.341	2,50	1,80	2,06	14,58	17,86	32,44
TOPLAM	44.044.950	39.198.606	83.243.556	139.599.507	76.418.208	216.017.715	3,17	1,95	2,60	33,54	18,36	51,91

Tablo 2. Türkiye Geneli Tesis Doluluk Oranları

4.2. Ankara Konaklama Sektörü

Ankara'daki toplam 387 tesiste, 22.678 oda ve 44.462 yatak bulunmaktadır.

Türü	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
İşletme Belgeli	220	15.987	32.038
Yatırım Belgeli	13	1.326	2.753
Basit Konaklama İşletme Belgeli	154	5.365	9.671

Tablo 3. Ankara İli Belgeli Konaklama Tesisleri İstatistikleri (Eylül 2025)

Kültür ve Turizm Bakanlığı konaklama istatistiklerinden derlediği verilere göre, 2024 yılında Ankara'da belgeli otellerde doluluk oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Ankara'ya gelen ziyaretçilerin konaklama tercihleri, ortalama kalış süreleri ve tesis türüne göre doluluk aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

ANKARA													
TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	209.441	648.578	858.019	415.523	1.014.005	1.429.528	1,98	1,56	1,67	10,85	26,49	37,34
	4 Yıldızlı	158.033	545.300	703.333	307.970	897.035	1.205.005	1,95	1,65	1,71	10,54	30,69	41,23
	3 Yıldızlı	76.186	474.266	550.452	176.620	764.109	940.729	2,32	1,61	1,71	8,08	34,97	43,05
	2 Yıldızlı	15.802	156.085	171.887	32.506	230.862	263.368	2,06	1,48	1,53	5,48	38,94	44,43
	1 Yıldızlı	1.189	11.661	12.850	2.468	22.444	24.912	2,08	1,92	1,94	4,56	41,42	45,98
	Toplam	460.651	1.835.890	2.296.541	935.087	2.928.455	3.863.542	2,03	1,60	1,68	9,76	30,56	40,32
Termal Otel	5 Yıldızlı	2.947	122.390	125.337	6.184	259.468	265.652	2,10	2,12	2,12	0,85	35,80	36,65
	4 Yıldızlı	678	31.427	32.105	1.387	56.497	57.884	2,05	1,80	1,80	0,70	28,43	29,13
	Toplam	3.625	153.817	157.442	7.571	315.965	323.536	2,09	2,05	2,05	0,82	34,21	35,03
Pansiyon		-	217	217	-	415	415	0,00	1,91	1,91	0,00	36,40	36,40
Apart Otel		3.085	29.386	32.471	6.289	58.653	64.942	2,04	2,00	2,00	4,16	38,79	42,95
Özel Tesis		11.858	67.853	79.711	25.111	102.174	127.285	2,12	1,51	1,60	8,50	34,57	43,07
Pansiyon (Basit Belgeli)		9.173	128.386	137.559	19.632	213.396	233.028	2,14	1,66	1,69	3,80	41,26	45,06
Butik Otel		5.361	36.823	42.184	11.029	50.464	61.493	2,06	1,37	1,46	7,33	33,54	40,86
Kırsal Turizm Tesisleri		22	1.680	1.702	48	3.350	3.398	2,18	1,99	2,00	0,46	31,90	32,36
Otel (Basit Belgeli)		54.073	671.048	725.121	114.410	1.049.395	1.163.805	2,12	1,56	1,60	4,48	41,13	45,61
Apart Otel (Basit Belgeli)		3.415	16.069	19.484	35.794	28.316	64.110	10,48	1,76	3,29	33,82	26,75	60,57
GENEL TOPLAM		551.263	2.941.169	3.492.432	1.154.971	4.750.583	5.905.554	2,10	1,62	1,69	8,08	33,24	41,33

Tablo 4. Ziyaretçilerin Konaklama Tercihleri, Ortalama Kalış Süreleri ve Tesis Türüne Göre Doluluk Oranları

5. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında bilgi verilerek pazardaki durumu ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

5.1. Hukuki Tanımı

5.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazın tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

İli	Ankara
İlçesi	Kızılcahamam
Mahallesi/Köyü	Berçin Yayalar Mah.
Mevkii	Çatak Yayla Serisi Kabaca
Pafta No	-
Ada No	108
Parsel No	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	Orman
Alanı	13.952.107.92 M ²
Blok No	-
Kat No	-
Bağımsız Bölüm No	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	-
Sahibi-Hissesi	Maliye Hazinesi (1/1)
Cilt No	13
Sayfa No	1328
Yevmiye No	1492
Tapu Tarihi	16/03/2018

Tablo 5. Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo yukarıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmaz için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde satış işlemi gerçekleşmemiş olduğu tespit edilmiştir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak Kızılcahamam Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre, bahse konu taşınmaz 16.03.2018 tarih ve 1492 yevmiye ile "3402 Sayılı Kanun'un 22/A Maddesi Gereğince Yenilemenin Tescili" kapsamında işlem görmüş olup hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

29.11.2021 tarihinde Z GYO ile T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan işletmecilik sözleşmesi kapsamında Şahinler Tabiat Parkı'nın kullanımı, Türk Medeni Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde, 49 yıllığına Z GYO'ya devredilmiştir. Sözleşme 10.11.2025 tarih ve 32058 yevmiye numaralı beyan ile tapu kaydına işlenmiştir.

Tapu Kayıtları İncelemesi

Müşteri tarafından Tapu Müdürlüğünden temin edilen ve tarafımızla paylaşılan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın kayıt bilgileri incelenmiştir.

Tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

Beyanlar Hanesinde;

- 13.01.1984 tarih ve 17 yevmiye numarası ile Tarım ve Orman Bakanlığı'na (Orman Genel Müdürlüğü) tahsis edilmiştir.
- 10.11.2025 tarih ve 32058 yevmiye numarası ile Ankara Doğa ve Koruma ve Milli Parklar Müdürlüğü ile Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında sözleşme vardır.

İrtifaklar Hanesinde;

- 27.02.1984 tarih ve 81 yevmiye numarası ile M: Krokisinde görüleceği üzere 52.500. m²'lik kısımda Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 49 yıl müddetle İrtifak Hakkı (Başlama tarih:27/02/1984, Bitiş Tarih:27/02/2033- Süre) bulunmaktadır.

* Kızılcahamam Kadastro Müdürlüğünden görevli memurdan alınan bilgiye göre söz konusu irtifak hakkının Karayolları Genel Müdürlüğü lehine kamulaştırılacak alan olduğu, söz konusu beyanın ve irtifak hakkının, projenin gerçekleştirildiği alanı içermediği bilgisi alınmıştır.

Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Kızılcahamam Kadastro <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.



Şekil 1. Taşınmazın TKGM Görüntüleri

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Ankara
İlçe	Kızılcahamam
Mahalle/Köy	Berçin Yayaları
Mahalle No	45307
Ada	108
Parsel	1
Topu Alanı	13.952.107,92
Nitelik	Orman
Mevki	Çatalak Yayla Serisi Kabaca
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Plafra	028-C-14-B

Şekil 2. Taşınmazın TKGM Bilgileri

5.1.2. İmar Durumu

UDGP Kapsamında Konaklama Tesis Alanı Kapasite ve Yasal Çerçevesi

108 Ada 1 Parsel no.lu kullanım alanı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan 142,67 hektar alanlı Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) kapsamında yer almaktadır.

- Söz konusu parselin plan notları eklerde yer almakta olup 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu'nun 4'üncü maddesi uyarınca, UDGP "Milli Park Olarak Belirlenen Yerlerin Özellik ve Nitelikleri Göz Önünde Bulundurularak, Koruma ve Kullanma Amaçlarını Gerçekleştirmek Üzere; Kuruluş, Geliştirme ve İşletilmelerini Kapsayan Gelişme Planı" olarak belirtilmektedir.
- 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'nun 4. maddesi ve Milli Parklar Yönetmeliği'nin 11. maddesi gereği, her milli park için UDGP hazırlanmasını zorunludur. Şahinler Tabiat Parkı'na ilişkin plan hükümleri ve UDGP raporu, 1/5.000 ölçekli Şahinler Tabiat Parkı Uzun Devreli Gelişme Planı'nın ekini oluşturmaktadır.

Uygulama ve Denetim:

Şahinler Tabiat Parkı alanında yapılacak tüm uygulamaların ve denetimin sağlanması, Milli Parklar Kanunu hükümleri doğrultusunda Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü Milli Parklar Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülmektedir. Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) kararlarına göre:

- Toplam 142,67 hektar planlama alanının 35,94 hektarı Kontrollü Kullanım Bölgesi içerisinde; konaklama, turizm ve günübirlik tesis alanı olarak belirlenmiştir.
- Bu bölgede her türlü turizm tesisinin yapılabileceği hükmüne bağlanmıştır. Tesisler tekil şekilde veya birden fazla ünite halinde inşa edilebilir.
- Geriye kalan toplam 106,73 hektarlık alan yapılaşma yapılamayan; Hassas Koruma Bölgesi ve Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi olarak belirlenmiştir.

Konaklama Tesis Alanı:

- Ziyaretçilerin konaklama ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak en fazla 140 yatak kapasiteli 35 adet kır evi ile en fazla 250 yatak kapasiteli tekil veya birbirinden bağımsız konaklama tesisleri/üniteleri (toplamda 390 yatak kapasitesi) yapılabilir.
- Görevli personelin konaklaması için ayrıca personel geceleme birimi (personel köyü) oluşturulabilir.
- 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun Ek 14. Maddesi, tabiat parkı gibi korunan alanlarda uygulanacak imar sürecine ilişkin özel bir hüküm getirmiştir. Buna göre:

"Orman veya orman rejimine tabi alanlarda, uzun devreli gelişme planlarına veya gelişim ve yönetim planlarına göre yapılacak, idarenin ve ziyaretçilerin zaruri ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yapılar için imar planı şartı aranmaz. Bu yapılar taban alanı 250 m²'yi, kat adedi bodrum ve çatı hariç 2'yi aşamaz. İmar planı olan alanlarda ise plana uyulur. Kesin yapı yasağı getirilen korunan alanlarda bu fıkra hükmü uygulanmaz."

Bu düzenleme uyarınca, Şahinler Tabiat Parkı için hazırlanmış olan Uzun Devreli Gelişme Planı ile imar planı yapılmaksızın kanunun çizdiği sınırlar içinde konaklama ve turizm amaçlı tesislerin inşa edilmesi mümkündür.

- "Şahinler Tabiat Parkı Gelişme Revizyon Planı'nın" temel amacı, alanın sahip olduğu doğal, ekolojik ve kültürel değerlerin korunarak gelecek nesillere aktarılmasıdır. Bu çerçevede, koruma-kullanma dengesi esas alınarak park içerisinde gerçekleştirilebilecek faaliyetler tanımlanmıştır. Planlama çalışmalarıyla; yaban hayatı ve ekosistem çeşitliliğinin tanıtılması, doğa bilincinin artırılması, farklı yaş gruplarına yönelik eğitim ve etkinlik programlarının geliştirilmesi, halkın dinlenme, eğlenme ve konaklama ihtiyaçlarının sürdürülebilir bir çerçevede karşılanması hedeflenmektedir.

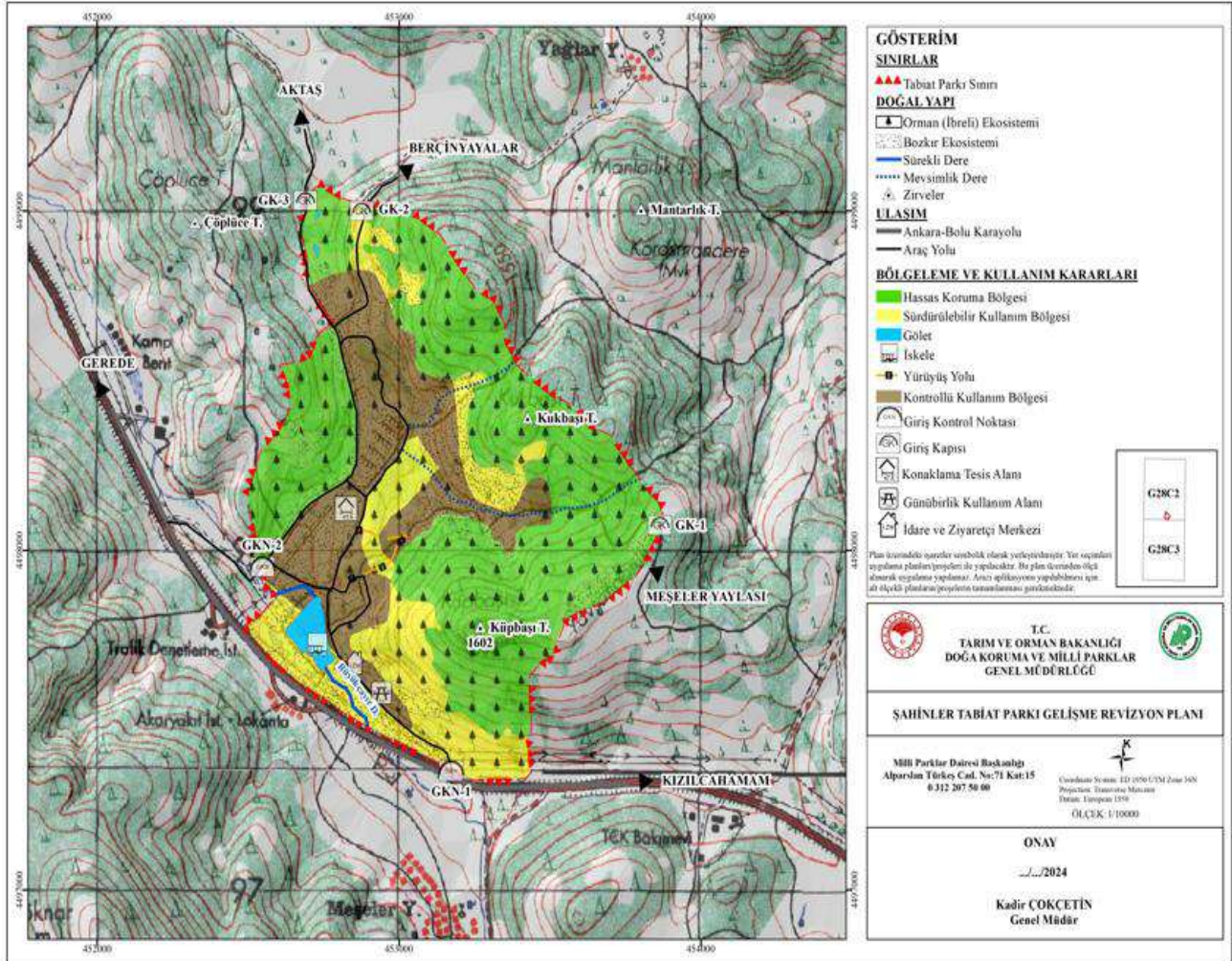
5.1.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün imar durumu Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP)'ye dayanmaktadır. 6831 sayılı Orman Kanunu Ek Madde 14 uyarınca:

- Tabiat Parkı alanında gelişme planında öngörülen yapı ve tesisler için imar planı şartı aranmaz.
- Bu kapsamda, orman koruma, yangınla mücadele tesisleri ve idare ile ziyaretçilerin zaruri ihtiyaçlarını karşılayacak yapılar yapılabilir. Şart: Taban alanı 250 m²'yi, kat adedi bodrum ve çatı hariç 2 katı geçmeyecek.
- Toplam 142,67 hektar planlama alanının 35,94 hektarı Kontrollü Kullanım Bölgesi içerisinde; konaklama, turizm ve günübirlik tesis alanı olarak belirlenmiştir.
- Bu bölgede her türlü turizm tesisinin yapılabileceği hükme bağlanmıştır. Tesisler tekil şekilde veya birden fazla ünite halinde inşa edilebilir.
- Geriye kalan toplam 106,73 hektarlık alan yapılaşma yapılamayan; Hassas Koruma Bölgesi ve Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi olarak belirlenmiştir. Tüm bölgelerin plan içerisindeki alansal dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

Koruma-Kullanım Bölgesi	Alan (Ha)	Yüzde (%)
Hassas Koruma Bölgesi	76,19	53,40
Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi	30,54	21,41
Kontrollü Kullanım Bölgesi	35,94	25,19
Toplam	142,67	100,00

Z GYO'ya tahsis edilen bu alanın 35,94 hektarlık bölümü Kontrollü Kullanım Bölgesi olarak belirlenmiş alan içerisinde kalmakta olup burada turizm amaçlı yapıların imar planı aranmaksızın inşa edilebileceği açıkça belirtilmiştir.



5.1.4. Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Gerçekleşen Değişiklikler

- 2023 yılında parkın plan sınırlarında yapılan revizyon ile hem mülkiyet ve kullanım haklarının kapsamı güncellenmiş hem de alanın mevcut potansiyeli yeniden değerlendirilmiştir. Bu revizyon, koruma-kullanma dengesi gözetilerek yatırım ve turizm faaliyetlerinin daha etkin planlanmasına imkân sağlamıştır.
- 2024 yılında revize edilen sınırlar dikkate alınarak Uzun Devreli Gelişme Planı Revizyonu hazırlanmış ve onaylanmıştır.
- 2025 yılında, revize edilen alanlar ve güncellenmiş gelişme planı hükümlerine uygun şekilde taraflar arasında yeni bir sözleşme imzalanmıştır.

Kızılcahamam Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 03.04.2023 onay tarihli mimari projesi incelenmiş olup konumu ve alanı tespit edilmiştir.

Ayrıca, değerlendirme tarihi itibarıyla UDGP Konaklama Tesis Alanı içinde 23 adet ruhsatın bu kanun kapsamında alındığı ve yapıların bu şekilde ruhsatlandırıldığı görülmektedir. Konu taşınmazlara ait Turizm Yatırım ve Yatırım Teşvik Belgeleri de bulunmakta olup ekte yer almaktadır.

YAPI	KULLANIM ALANI	TARİH	NO	KAT ADEDİ
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	90,01 m ²	9.06.2023	2023/26	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	89,81 m ²	9.06.2023	2023/27	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	89,81 m ²	9.06.2023	2023/28	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	90,31 m ²	9.06.2023	2023/29	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	89,81 m ²	9.06.2023	2023/30	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	90,31 m ²	9.06.2023	2023/31	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	88,83 m ²	9.06.2023	2023/32	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	87,42 m ²	9.06.2023	2023/33	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	87,42 m ²	9.06.2023	2023/34	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	87,42 m ²	9.06.2023	2023/35	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	89,38 m ²	9.06.2023	2023/36	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	90,01 m ²	9.06.2023	2023/37	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	77,55 m ²	9.06.2023	2023/38	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	87,42 m ²	9.06.2023	2023/39	ZEMİN + 1 (2)
İKAMET HARİCİ	199,68 m ²	12.06.2023	2023/40	ZEMİN (1)
LOKAL / SOSYAL TESİS	269,61 m ²	12.06.2023	2023/41	ZEMİN (1)
RESTAURANT	373,86 m ²	12.06.2023	2023/42	ZEMİN (1)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	88,83 m ²	12.06.2023	2023/43	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	87,42 m ²	12.06.2023	2023/44	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	88,83 m ²	12.06.2023	2023/45	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	87,42 m ²	12.06.2023	2023/46	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	87,42 m ²	12.06.2023	2023/47	ZEMİN + 1 (2)
KISA SÜRELİ KONAKLAMA	90,01 m ²	12.06.2023	2023/48	ZEMİN + 1 (2)
TOPLAM	2.608,39 m²			

Tablo 6. 108 Ada 1 Parsel Yapı Ruhsatları

Kızılcahamam Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi alınmıştır.

5.1.5. Yapı Denetim

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan ruhsatlı yapılar 12.06.2023 tarihi itibarı ile ruhsat alınmış ve denetim faaliyeti; Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü tarafından denetlenmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunun konu ile ilişkilendirilen 29, 30, 31.Maddeleri aşağıda sunulmuştur:

Ruhsat Müddeti:

Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır.

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı Kullanma İzni:

Madde 30 – Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) bürolarından; 27’nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

Belediyeler, valilikler (...) mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır. (...)

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

Kullanma İzni Alınmamış Yapılar:

Madde 31 – İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerin- den faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanım izni alınmamış olup inşaat çalışmaları devam etmektedir. İlgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerin alınmış durumdadır.

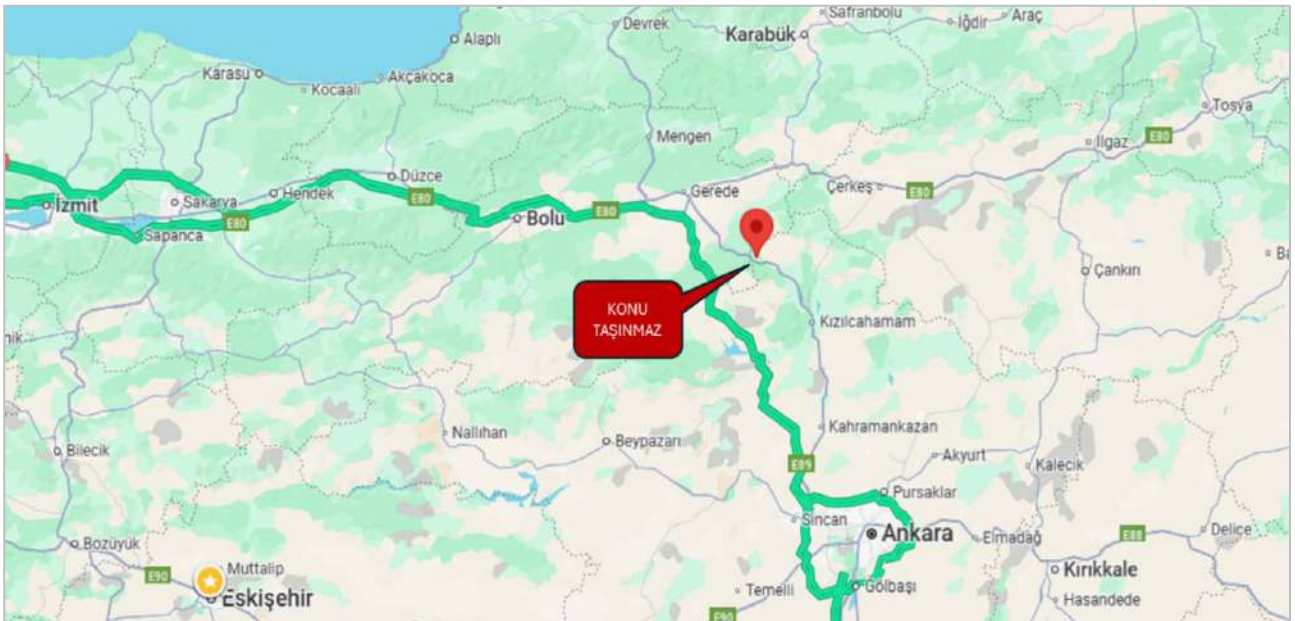
5.2. Fiziki Tanımı

5.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Berçinyayalar Mah. Korkmazlar Küm. 84 Kızılcahamam / Ankara adresinde konumludur.

Erişebilirlik ve Ulaşım

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Kızılcahamam İlçe merkezinden kuzeybatı istikametinde Ankara-Bolu Yolu (E-5) üzerinde 26. Km’de sağ tarafta yol kenarındadır. Değerleme konusu taşınmaz Ankara Bolu sınır noktasında yer almaktadır. Mevcut durumda taşınmaza ilişkin ulaşım konusunda stabilize yollar bulunmakta olup taşınmaz içerisinde yol düzenlemesi yapılmış olup özel araçlar ile ulaşım elverişlidir. Taşınmaza ait su ve elektrik alt yapı çalışmaları tamamlanmıştır.



Şekil 3. Taşınmazın Konumu

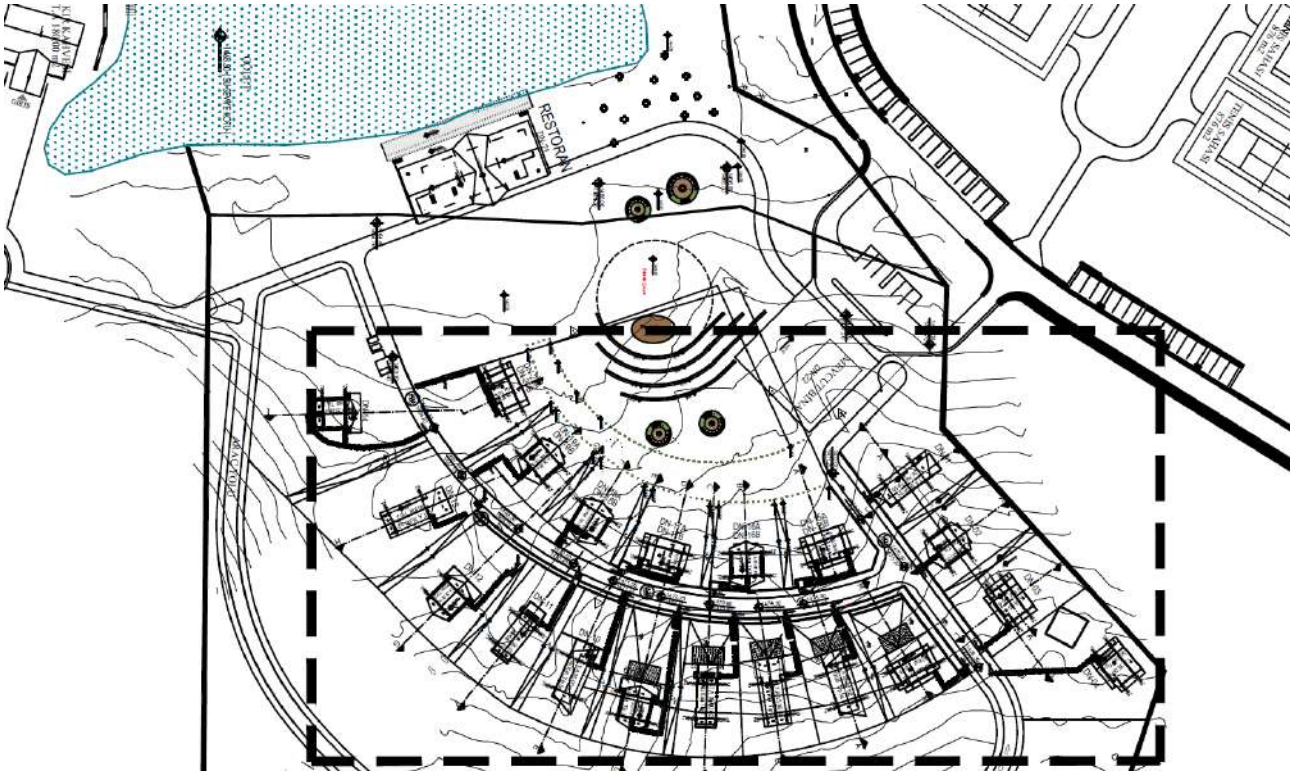
5.2.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Ankara ili, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 13.952.107,92 m² yüzölçümüne sahip, 108 ada, 1 parselde kayıtlı "Orman" vasıflı arazinin içerisinde tabiat parkı ilan edilmiş ve Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'ne tahsis edilmiş 142,67 hektar büyüklüğündeki Maliye Hazinesi adına kayıtlı arazidir. İlgili arazinin tüm kullanım koşulları Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) ile belirlenmiştir. Taşınmazın konaklama tesis alanı, turizm, günübirlik tesis alanı ve koruma alanları şeklinde imar edilmesi kararlaştırılmıştır.

Parsel içinde (UDGP kararları doğrultusunda); konaklama (turizm) tesis alanı olarak ilan edilmiş yayla ve ova şeklinde düz orman içi boşluklar ve tepelerin eteklerinde iskân edilebilir eğimde boş düzlükler ile koruma alanı olarak ayrılan yoğun orman alanları bulunmaktadır.

5.2.3. Kısa Süreli Konaklama Ünitesi Gayrimenkul Özellikleri

Vaziyet planına göre parsel üzerinde; 20 Adet Kısa Süreli Konaklama Ünitesi, Restoran, Teknik Merkezi, Sosyal Tesis yer almaktadır. Değerleme günü itibari ile tesisin inşaatı devam etmektedir.



Şekil 4. Konu Parsel Üzerinde Yer Alan Otel İnşaatının Vaziyet Planı

Onaylı Mimari Projeye göre;

Kısa Süreli Konaklama Üniteleri;

Onaylı mimari projesine göre, 4/B yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmekte olup farklı tipte 20 adet kısa süreli konaklama ünitesi bulunmaktadır. Vaziyet planında DN-01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 olarak numaralandırılmıştır.

- **DN-01 (TİP-5A);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 87,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-02 (TİP-3C);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 77,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-03 (TİP-4C);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 90,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.

- **DN-04 (TİP-4C);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 90,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-05 (TİP-4B);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 89,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-06 (TİP-5B);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 87,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-07 (TİP-2);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 87,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-08 (TİP-1);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 87,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-09 (TİP-3B);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 88,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC /duş bölümlerinden, asma katı; yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-10 (TİP-5B);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 87,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-11 (TİP-1);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 87,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-12 (TİP-3B);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 88,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-13 (TİP-2);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 87,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-14 (TİP-3B);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 88,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-15A-15B (TİP-4A);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 90,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı, yatak odası ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-16A-16B (TİP-3A);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 90,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı, yatak odası ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-17A-17B (TİP-4A);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 90,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı, yatak odası ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-18A-18B (TİP-3A);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 90,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı, yatak odası ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-19A-19B (TİP-3A);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 90,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı, yatak odası ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-20 (TİP-4);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 90,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.

Restoran;

Zemin Kat olarak projelendirilmiş, 373,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Yemek salonu, mutfak, veranda ve WC bölümlerinden oluşmaktadır.

Yönetim Binası;

Bodrum + Zemin + 1 Kat + Çatı Katı olarak projelendirilmiş, toplam 701,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Bodrum katı; hamam, soyunma odaları, havuz bölümlerinden, zemin katı; giriş, lobi, restoran, resepsiyon bölümlerine, 1.normal katı; 6 adet oda bölümlerinden, çatı katı, 6 adet oda bölümlerinden oluşmaktadır. Değerleme günü itibari ile binanın inşaatına başlanmamıştır.

Kır Kahvesi;

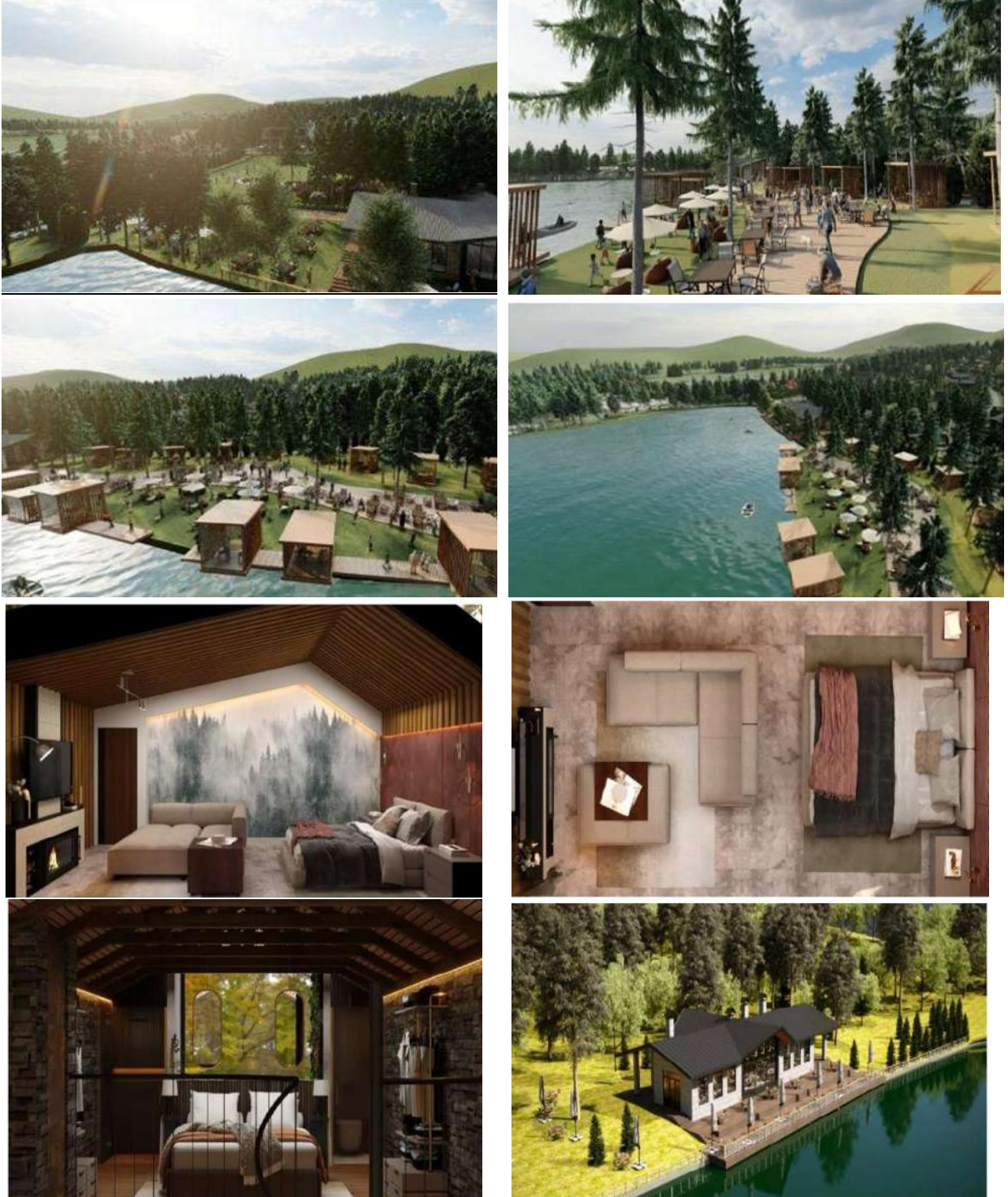
Zemin Kat olarak projelendirilmiş, 269,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Kır kahvesi alanı, servis mutfağı, WC bölümlerinden oluşmaktadır. Değerleme günü itibari ile binanın inşaatına başlanmamıştır.

Teknik Merkez;

Zemin Kat olarak projelendirilmiş, 199,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Mekanik hacim, AG pano odası bölümlerinden oluşmaktadır. Değerleme günü itibari ile binanın inşaatına başlanmamıştır.

Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerindeki yapıların inşaatı devam etmekte olup yaklaşık %50 inşaat seviyesindedir. Mimari projelerine ve ruhsata göre tesis toplam 60 yatak kapasiteli olarak projelendirilmiştir. Çalışma kapsamında 20 adet kısa süreli konaklama ünitesi (60 yatak) dikkate alınmıştır. Tesis tamamlandığında 60 yatak kapasiteli olacağı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın mimari projesindeki vaziyet planında ve alınan ruhsatlara göre değerlendirme günü itibari ile parsel üzerinde 20 adet kısa süreli konaklama ünitesi (60 yatak), 1 restoran (ruhsatlı yapılar) inşaatının devam ettiği yapıların ruhsatlı projesine uygun olduğu görülmüştür.





Şekil 5. Proje Görselleri

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

6.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

Güçlü Yönleri

- Gayrimenkul Ankara-Bolu karayolu üzerinde ulaşımı rahat konumda yer almaktadır.
- Parsel UDGP kapsamında yer almaktadır.
- Tahsisli alanda göl, orman vb. doğal güzelliklerin yer almaktadır.
- Parsel içerisinde 35,94 ha alan Turizm Tesis alanı içerisinde yer almaktadır.

Zayıf Yönleri

- Sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı kullanım hakkı mevcuttur.
- Plan hükümleri uyarınca tesis inşasında ek maliyetler oluşabilir.
- Bölge henüz gelişiminin tamamlanmamıştır.
- Teknik alt yapı imkanlarından tam olarak faydalanılamamaktadır.

Fırsat

- Gayrimenkulün yakın çevrede benzer nitelikli bir proje bulunmamaktadır.
- Arazinin geniş olması imkânlarını genişletmektedir.

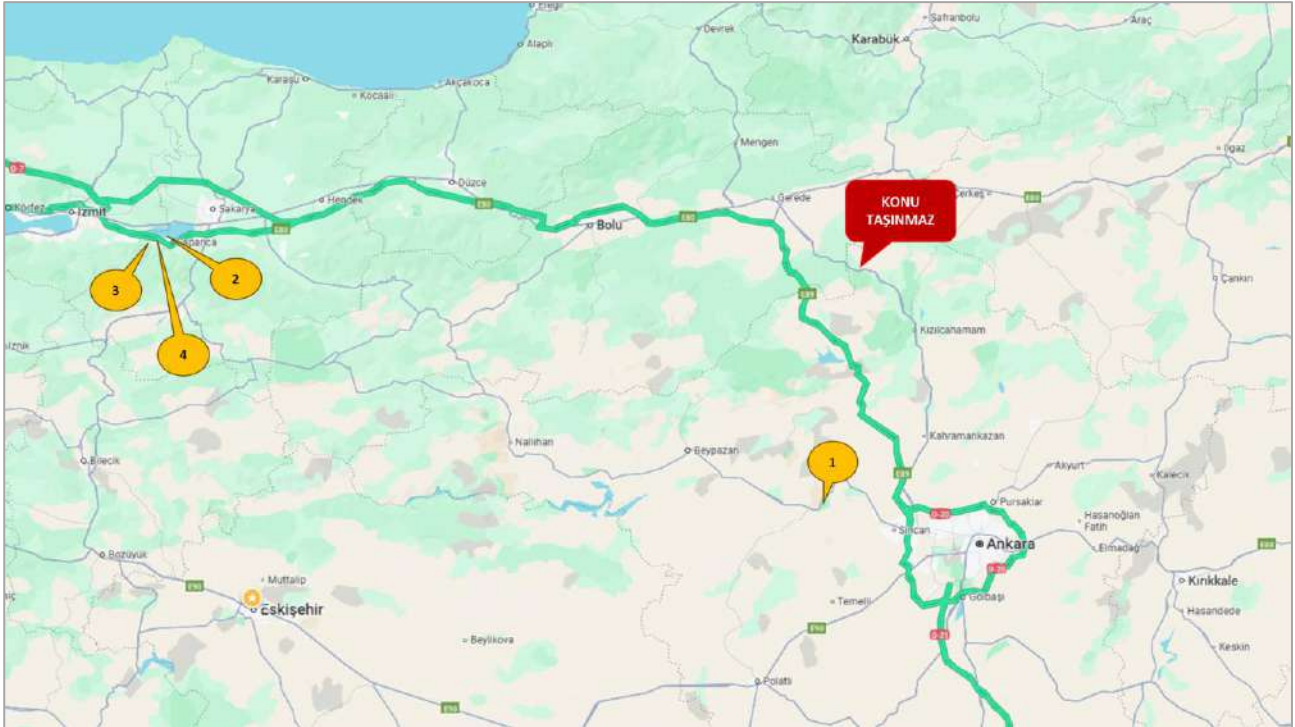
Tehditler

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi turizm sektörünün olumsuz olarak etkilemektedir.

6.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

Konaklama Tesisleri Oda Fiyat Analizi

Taşınmazın yakın çevresi konaklama tesisi olarak gelişme göstermemiş olup benzer konaklama tesislerinin yoğun olarak Sapanca bölgesinde yoğunlaştığı gözlenmektedir. Pazarda rekabet halinde olunacak konaklama tesisleri projenin her iki etabına uygun olacak şekilde analiz edilmiştir.

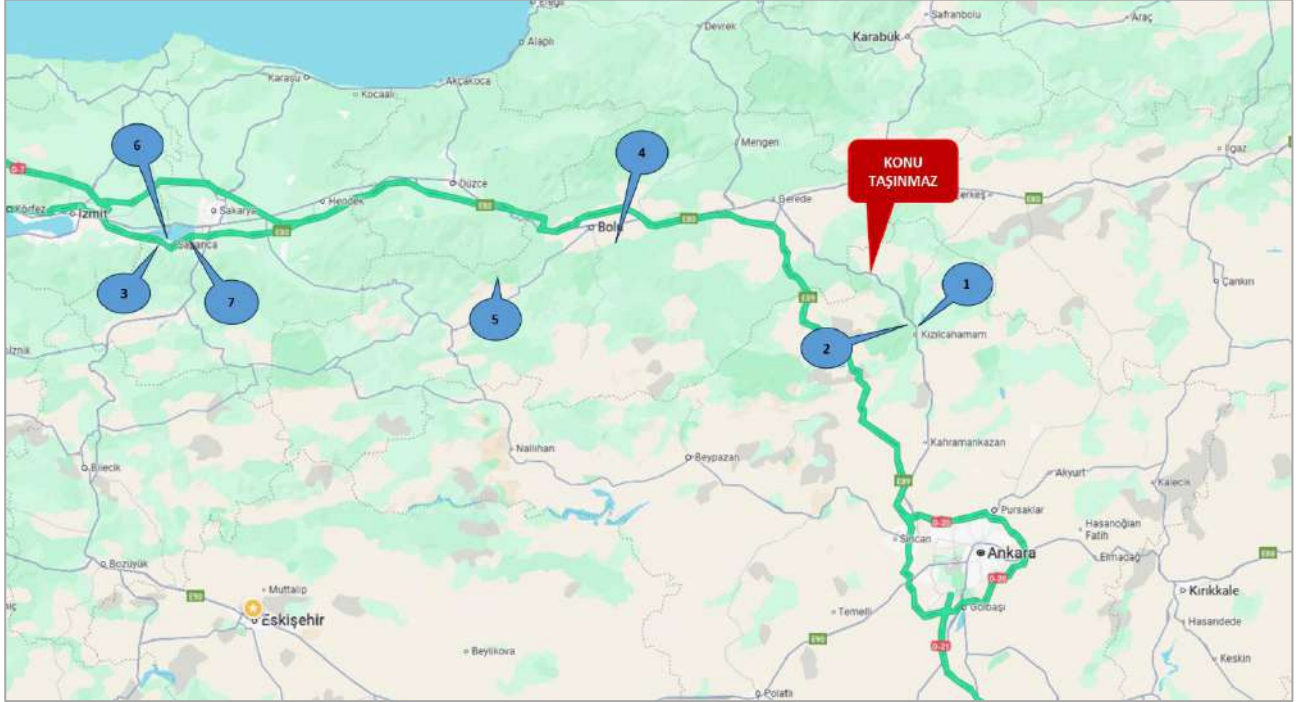


Şekil 6. Bungalov Emsal Haritası

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

Konaklama Tesisi	Çelik Resort	Berra Resort Tatil Köyü	Taş Ev Sapanca	Nios Bungalov Sapanca
Konum	Ayaş, Ankara	Sapanca, Sakarya	Sapanca, Sakarya	Sapanca, Sakarya
Otel Statüsü				
Oda Sayısı		16	16	16
Adres	Hacımemi Mahallesi, Ayaş Bulvarı No: 5, Ayaş, Ankara	Sapanca, Sakarya	Sapanca, Sakarya	Sapanca, Sakarya
Oda Özellikleri	Bungalov 55 m ²	Bungalov 2+1 Oda, Havuz ve Bahçe Manzaralı, Havuzlu	Deluxe Bungalov 30 m ² Havuz Manzaralı	Bungalov Havuz Manzaralı
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	8.500	8.000	7.475	7.500
Tahmin Edilen Acenta Komisyonları & Kapı İndirimleri	%10	%10	%10	%10
Uygulanan KDV Oranı	%10	%10	%10	%10
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARİÇ	6.955	6.545	6.116	6.136

Tablo 7. Bungalov Emsalleri



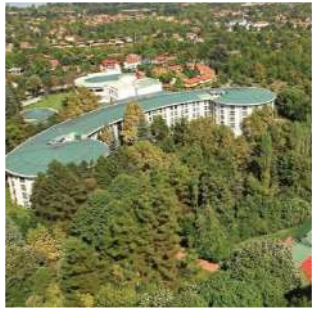
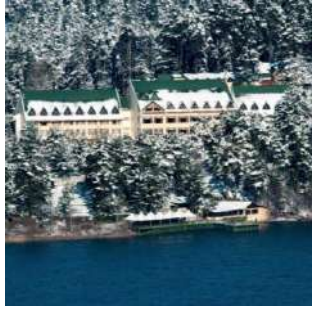
Şekil 7. 5 Yıldızlı Otel Emsal Haritası

Konaklama Tesisi	Eliz Hotel Convention Center Thermal Spa & Wellness	
Konum	Kızılcahamam, Ankara	
Tip	5 Yıldız	
Oda Sayısı	94	
Oda Özellikleri	Termal tatil amacı ile seyahat eden misafirlere hizmet veren tesis, iş odaklı seyahat eden misafirler için de bir konaklama alternatifi oluşturmaktadır. Kızılcahamam Kongre Merkezi'nde yer alan toplantı ve fuar salonları ile hizmet vermektedir.	
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	14.000 - 19.000	



Konaklama Tesisi	Çam Thermal Resort Spa Convention Center	
Konum	Kızılcahamam, Ankara	
Tip	5 Yıldız	
Oda Sayısı	256	
Oda Özellikleri	Ankara Kızılcahamam Soğuksu Milli Parkı'nda bulunan otelin kapalı havuz, açık havuz, termal havuz ve spor sahaları bulunmaktadır.	
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	11.000 - 17.000	



Konaklama Tesisi	NG Sapanca Wellness Convention	
Konum	Sapanca, Sakarya	
Tip	5 Yıldız	
Oda Sayısı	261	
Oda Özellikleri	NG Enjoy, yüksek standartları ve misafirlerinin konforu için sunduğu geniş imkanlarıyla doğa, orman ve göl tutkunlarına yönelik dizayn edilmiştir. Orman, havuz ve göl manzaralı 257 Deluxe, 4 suit, olmak üzere toplamda 261 odayla hizmet vermektedir.	
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	15.000 - 20.000	
Konaklama Tesisi	Narven Wellness & Thermal Hotel	
Konum	Bolu	
Tip	5 Yıldız	
Oda Sayısı	97	
Oda Özellikleri	Otelde termal havuzlar, SPA merkezi, kapalı ve açık yüzme havuzları, spor alanları ve ailelere özel konaklama birimleri bulunmaktadır.	
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	12.000 - 20.000	
Konaklama Tesisi	Büyük Abant Oteli	
Konum	Abant, Bolu	
Tip	5 Yıldız	
Oda Sayısı	202	
Oda Özellikleri	Abant Gölü kıyısında yer alan 5 yıldızlı Büyük Abant Oteli; 169'u standart, 22'si delux ve 9'u süit oda olmak üzere toplamda 202 odasıyla hizmet vermektedir. Otelde göl manzaralı odalar, restoranlar, kapalı havuz, fitness merkezi ve toplantı salonları bulunmaktadır.	
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	13.000 - 20.000	
Konaklama Tesisi	Richmond Nua Wellness & Spa	
Konum	Sapanca, Sakarya	
Tip	5 Yıldız	
Oda Sayısı	131	
Oda Özellikleri	Richmond Nua Wellness Spa Hotel, Sakarya'nın Sapanca bölgesinde bulunmakta olup 131 – (5 Garden oda, 91 Superior oda, 14 Delux oda, 20 Suite oda, 1 Engelli odasına sahiptir.	
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	9.500 - 15.000	
Konaklama Tesisi	Elite World Grand Sapanca	
Konum	Sapanca, Sakarya	
Tip	5 Yıldız	
Oda Sayısı	500	
Oda Özellikleri	Elite World Grand Sapanca, Sakarya ilinin Sapanca bölgesinde bulunmakta olup 500 oda ile hizmet vermektedir.	
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	11.000 - 15.000	

Tablo 8. 5 Yıldızlı Otel Emsalleri

7. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden 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.

7.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine uygun olarak yıpratılıp maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların yıpranmış maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemiş arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriye ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek yıpranmış maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin yıpranmış maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerleme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

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:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

7.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme gücüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar emsal olmaması sebebiyle değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Konu taşınmazın yeni inşa edilmiş bir bina niteliğinde olması dikkate alınarak yerine koyma maliyetlerinin saptanabiliyor olması sebebiyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Değerleme konusu taşınmazın gelir getirici bir mülk niteliğinde olması sebebiyle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Bu çalışmada, sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkının değerini tespit etmek için Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır.

7.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkullerin en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak “**Turizm Tesisi**” fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz.

13.01.2025 tarihli eklerde sunulan sözleşme C bendinde yer alan Sözleşmenin Konusunda “8.Doğa Koruma ve Milli Parklar 9.Bölge Müdürlüğü, Ankara Doğa Koruma ve Milli Parklar İl Şube Müdürlüğü faaliyet alanlarından, Şahinler Tabiat Parkı sınırları içerisindeki “Kapı girişi ile Gününbirlik Kullanım alanı toplam 390 Yatak kapasiteli Konaklama Tesisi (-250 yatak Kapasiteli otel ve 35 ünite 140 yatak kapasiteli kır evi), idare ve ziyaretçi merkezi ile açık alan etkinlikleri yatırımlarının yapılması ve işletilmesi” işidir. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkın değeri oluşturulmuştur. Değerlemede bu proje esas alınmış olup proje tadilatları yapılması, planlı bağımsız bölümler alan ve kullanım fonksiyonunda değişiklikler yapılması durumunda iş bu rapor içeriğindeki hesaplamalar ve değerlerde farklılık olabilecektir.

8. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

8.1. Maliyet Yaklaşımı

Bu çalışmada Maliyet yaklaşımı, yapıların değerinin tespitinde kullanılmıştır. Geliştirme maliyetleri optimize edilmiş ulusal maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenmediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetleri geliştirici karı dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal pazar koşulları dikkate alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki sapmalar ve geliştiricinin yeterlilikleri maliyetin değişken unsurlarıdır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Bina Maliyetleri (Kaba-İnce Yapı, Elektrik Tesisatı & Mekanik Tesisat)
- Bina Dışı Maliyetler (Alt Yapı, Sert Zemin, Peyzaj Düzenlemesi, Mühendislik ve Mimarlık Ücretleri)
- Diğer Maliyetler (İnşaat İçin Yasal İzinler, Mimari & Mühendislik ve Geliştirici Primi)

Maliyet yaklaşımı ile konu gayrimenkulün geliştirme maliyeti, fiziksel ve fonksiyonele eskime gibi faktörler göz önünde hesaplanmıştır. Geliştirme maliyeti tahmininde, Gelir İdaresi Başkanlığı'nın açıklanmış olduğu amortisman oranları da göz önünde bulundurulmuştur. Genel ekonomik durum sebebiyle, belirlenen birim maliyetler döviz ve akaryakıt fiyatlarındaki değişim etkisini yansıtacak ve yayımlandığı tarih ile değerlendirme tarihi arasındaki dönemi kapsayacak şekilde enflasyon, döviz kuru, işçilik maliyetlerindeki artışlar ve bölgesel olarak inşaat işlerinin zorluk seviyesi dikkate alınarak tahmin edilmiştir. (Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği kapsamında belirtilen birim maliyet değerleri reel piyasa koşullarını sağlamadığı için söz konusu maliyetler piyasada yapılan araştırmalar ve firma tecrübemize istinaden belirlenmiştir.) Demir ve beton gibi inşaatın temel yapı maliyetlerini oluşturan materyallerdeki dövize endeksli fiyat artışları dikkate alınarak geliştirme maliyetleri hesap edilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda yaklaşık inşaat maliyetleri hesap edilmiştir.

Geliştirme Maliyetleri	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yerine Koyma Maliyet (TL)	Yapı Değeri (TL)
Bina Maliyetleri				
Tesis Alanı	3.309,60	30.000,00	99.288.000	99.288.000
Bina Maliyetler Toplamı	3.309,60	30.000,00	99.288.000	99.288.000
Diğer Maliyetler				
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3%	2.978.640	2.978.640
Yasal İzinler & Danışmanlık		3%	2.978.640	2.978.640
Yapı Denetim		2%	1.985.760	1.985.760
Geliştirici Primi		5%	4.964.400	4.964.400
Diğer Maliyetler Toplamı			12.907.440	12.907.440
Toplam Geliştirme Maliyeti			112.195.440	112.195.440
Bina Dışı Maliyetler				
Altyapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	5.000,00 m ²	3.117,99	15.589.950	15.589.950
Çevre Düzeni Peyzaj	5.000,00 m ²	1.039,33	5.196.650	5.196.650
Konaklama Ünitesi İç Tefrişat Maliyetleri	30 Oda	665.171,20	19.955.136	19.955.136
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı			40.741.736	40.741.736
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Yapı Değeri		46.210,17	152.937.176	152.937.176
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Düzeltilmiş Toplam Yapı Değeri		46.210,00	153.000.000	153.000.000

Tablo 9. Etap 1 Maliyet Yaklaşımı (Yapıların Maliyet Hesaplama Tablosu)

Geliştirme Maliyetleri	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yerine Koyma Maliyet (TL)	Yapı Değeri (TL)
Bina Maliyetleri				
Tesis Alanı	19.625,00	30.000,00	588.750.000	588.750.000
Bina Maliyetler Toplamı	19.625,00	30.000,00	588.750.000	588.750.000
Diğer Maliyetler				
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3%	17.662.500	17.662.500
Yasal İzinler & Danışmanlık		3%	17.662.500	17.662.500
Yapı Denetim		2%	11.775.000	11.775.000
Geliştirici Primi		5%	29.437.500	29.437.500
Diğer Maliyetler Toplamı			76.537.500	76.537.500
Toplam Geliştirme Maliyeti			665.287.500	665.287.500
Bina Dışı Maliyetler				
Altyapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	30.000,00 m ²	3.117,99	93.539.700	93.539.700
Çevre Düzeni Peyzaj	30.000,00 m ²	1.039,33	31.179.900	31.179.900
Otel Ünitesi İç Tefrişat Maliyetleri	157 Oda	665.171,20	104.431.878	104.431.878
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı			229.151.478	229.151.478
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Yapı Değeri		45.576,51	894.438.978	894.438.978
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Düzeltilmiş Toplam Yapı Değeri		45.575,00	894.000.000	894.000.000

Tablo 10. Etap 2 Maliyet Yaklaşımı (Yapıların Maliyet Hesaplama Tablosu)

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile etaplara ayrılarak bulunan yapı değerleri, gelir yaklaşımında bulunan indirgenmiş nakit akışı tablolarında kullanılmıştır.

8.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değerın gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değerin gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelir getirici mülklerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider öngörülerinden yola çıkan amortisman ve kredi öncesi net geliridir. Gelecekteki bu kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değerin gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelir getirici mülklerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider öngörülerinden yola çıkan amortisman ve kredi öncesi net geliridir. Gelecekteki bu kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

Sözleşme Bilgileri	
Sözleşmeye Konu Yer:	Ankara/Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı Akyarma Mevkii
Sözleşmeye Konu Yerin Yüzölçümü (m²):	400.000
Sözleşme Tarafları:	Z Grup Proje San. Tic. Ltd. Şti. (İşletmeci - Devir Alan) T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı (Bakanlık) Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü (Genel Müdürlük) Doğa Koruma ve Milli Parklar 9.Bölge Müdürlüğü (Bölge Müdürlüğü)
Sözleşme Başlangıç Tarihi:	25.09.2020
Sözleşme Bitiş Tarihi:	31.12.2069
Sözleşme Süresi (Yıl):	49,3
Kalan Süre (Yıl)	44,2
EK Sözleşme Bilgileri	
Sözleşmeye Konu Yer:	Ankara/Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı Akyarma Mevkii
Sözleşmeye Konu Yerin Yüzölçümü (m²):	1.426.700
Sözleşme Tarafları:	Z Grup Proje San. Tic. Ltd. Şti. (İşletmeci - Devir Alan) T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı (Bakanlık) Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü (Genel Müdürlük) Doğa Koruma ve Milli Parklar 9.Bölge Müdürlüğü (Bölge Müdürlüğü)
Sözleşme Tarihi:	13.01.2025

8.2.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi)

30.09.2025 Tarihli Değer Analizi

Gelir yaklaşımında konu gayrimenkul için yapılan kabuller aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

- Nakit Akış Tablosunun başlangıç tarihi 30.09.2025 olarak belirlenmiştir.
- Yatak sayısı 390 olup tesis normal şartlar altında 12 ay (365 gün) süre ile hizmet sunmaktadır.
- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- Tesis oda ve kahvaltı sistemi ile işletilmektedir. Nakit akış projeksiyonları bu bilgi çerçevesinde hazırlanmıştır.
- Projeksiyon dönemi sözleşme bitiş tarihi 31.12.2069 (44 yıl 3 ay) olarak belirlenmiştir.
- Ortalama yatak/oda fiyatları ve doluluk oranları, konu gayrimenkulün kendi dinamikleri ve rakip yatırımlar dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Otel Yatak Sayısı; (Ön İzin Onay Yazısı dikkate alınması ile) 390 olarak planlanmıştır. 1.Etap için 60 yatak, 30 oda; 2.Etap için 330 yatak, 157 oda hesaplamalarda kullanılmıştır.
- Konu tesisin açık kalacağı 12 aylık sezon süresi boyunca doluluk oranının 2027 yılında %45,00, 2028 yılında %60,00, 2029 yılında %65,00, 2030 yılında %67,50, 2031 yılında %70,00, 2032 yılında %72,50, 2033 yılında %75,00 oranına ulaşılacağı varsayılmıştır.
- Ortalama geceleme fiyatı 2025 yılı için 6.500 TL/oda/gece olarak, 2029 yılında 2. etap inşaatı tamamlandığında, bugünkü oda satış değeri 13.000 TL/oda/gece olarak belirlenmiştir. Daha sonraki yıllarda ise fiyatı her yıl için enflasyon oranı bazında artırılmıştır.
- TCMB tarafından katılımcılara düzenlenen anket sonuçlarına dayalı olarak esas alınan enflasyon oranlarının 45 yıllık nakit akışı sürecince ortalaması %12,31 olacağı hesaplanmıştır.
- Personel giderleri, oda gelirlerinin %17'si; yiyecek ve içecek giderleri, yiyecek ve içecek gelirlerinin %35'i ve diğer giderler ise, diğer giderlerin %35'i olacağı kabul edilmiştir.
- Toplam gelirler üzerinden, %16 idari genel giderler, %2 satış & pazarlama, %6 Enerji ve %3 bakım & onarım giderleri olarak ayrılmıştır.
- Yapı inşaat maliyeti 1. Etap için 153.000.000 TL olarak hesaplanmış olup, inşaat tamamlanma oranı %60 olarak tesbit edilmiştir.
- Bakım onarım giderleri içerisinde yıllar içinde gerçekleşen fiziksel eskimeye bağlı olarak yenileme kalemi bulunmaktadır.
- Cirodan kira tutarı sözleşme şartlarından temin edilmiş olup yıllık cironun %1'i olarak hesap edilmiştir.

- Maliyetten kira tutarı sözleşme şartlarından temin edilmiş olup oluşacak inşaat maliyetinin %0,5'i olarak hesap edilmiş olup gelecek yıllarda enflasyon oranı bazında artırılarak eklenmiştir.
- Pazar riski; sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Projeksiyonda ilk 5 yıl enflasyon oranının %100'ü kadar risk primi, ikinci 5 yıl enflasyon oranının %70'i kadar risk primi, sonraki yıllar enflasyon oranının %60'ı kadar risk primi eklenmiştir.
- Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı hesaplanarak indirgeme oranı ortalama %20,67 olarak öngörülmüştür.
- İndirgenme Oranı ile Enflasyon Oranı arasında oluşabileceği öngörülen risk olarak adlandırabilecek oran farkı ise ortalamada %8,36 olarak hesaplanmıştır.
- Gelirler yıl sonlarında elde edilecek olup bütün harcamaların peşin olarak yapıldığı kabul edilmiştir.
- Hesaplamalar Türk lirası üzerinden yapılmıştır.
- Hesaplanan değerler KDV hariç olarak belirlenmiştir.

TESİS BİLGİLERİ (Etap 1)	
Toplam Kapalı Alan (m ²)	3.309,60
Oda Sayısı (Adet)	30
Yatak Sayısı (Adet)	60
Oda Fiyatı (TL)	6.500
Oda Fiyatı (USD)	156
Yatak Fiyatı (USD)	78
Otel Açık Olan Dönem	12
Otel Açık Olan Gün Sayısı	365
Ortalama Enflasyon Oranı	%12,31
İndirgeme Oranı (Gelir)	%20,67

TESİS BİLGİLERİ (Etap 2)	
Toplam Kapalı Alan (m ²)	19.375,00
Oda Sayısı (Adet)	157
Yatak Sayısı (Adet)	330
Oda Fiyatı (TL)	13.000
Oda Fiyatı (USD)	313
Yatak Fiyatı (USD)	149
Otel Açık Olan Dönem	12
Otel Açık Olan Gün Sayısı	365
Ortalama Enflasyon Oranı	%12,31
İndirgeme Oranı (Gelir)	%20,67

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞI SONUÇLARI	DEĞER
Taşınmazın Değeri, Etap 1	714.000.000
Taşınmazın Değeri, Etap 2	2.979.000.000
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	3.693.000.000

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

Etap 1

ETAP 1			1	2	3	4	5	6	7	8	9
OTEL		30.09.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
Yıllara Göre İndirgeme Oranı	%20,67		%10,22	%46,00	%35,00	%34,00	%33,00	%32,00	%26,35	%25,50	%24,65
Oda Sayısı		-	-	-	30	30	30	30	30	30	30
Doluluk	0,00%		%0,00	%0,00	%45,00	%60,00	%65,00	%67,50	%70,00	%72,50	%75,00
Yıllık Oda Kapasitesi	-	-	-	-	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950
Yıllık Satılan Oda Sayısı	-	-	-	-	4.928	6.570	7.118	7.391	7.665	7.939	8.213
Enflasyon Oranı (%)	%12,31	-	%5,11	%23,00	%17,50	%17,00	%16,50	%16,00	%15,50	%15,00	%14,50
Oda Fiyatı (TL)		-	6.500	6.832	8.404	9.874	23.106	26.918	31.225	36.065	41.475
Toplam Gelirler (TL)	%100,00	-	-	-	57.972.420	90.823.457	230.237.464	278.543.055	335.076.979	400.835.836	476.856.426
Oda Gelirleri (TL)	%71,43	-	-	-	41.408.871	64.873.898	164.455.332	198.959.325	239.340.699	286.311.312	340.611.733
F&B Geliri	%17,86	-	-	-	10.352.218	16.218.475	41.113.833	49.739.831	59.835.175	71.577.828	85.152.933
Diğer Gelirler	%10,71	-	-	-	6.211.331	9.731.085	24.668.300	29.843.899	35.901.105	42.946.697	51.091.760
Departman Giderleri (TL)	%22,14	-	-	-	12.836.750	20.110.908	50.981.153	61.677.391	74.195.617	88.756.507	105.589.637
Personel Giderleri (TL)	%17,00	-	-	-	7.039.508	11.028.563	27.957.406	33.823.085	40.687.919	48.672.923	57.903.995
F & B Giderleri (TL)	%35,00	-	-	-	3.623.276	5.676.466	14.389.842	17.408.941	20.942.311	25.052.240	29.803.527
Diğer Giderler (TL)	%35,00	-	-	-	2.173.966	3.405.880	8.633.905	10.445.365	12.565.387	15.031.344	17.882.116
Departman Karı (TL)	%77,86	-	-	-	45.135.669	70.712.549	179.256.311	216.865.664	260.881.362	312.079.330	371.266.789
Dağıtılmayan Operasyon Giderler (TL)	%27,00	-	-	-	15.652.553	24.522.333	62.164.115	75.206.625	90.470.784	108.225.676	128.751.235
İdari & Genel Giderler (TL)	%16,00	-	-	-	9.275.587	14.531.753	36.837.994	44.566.889	53.612.317	64.133.734	76.297.028
Satış ve Pazarlama Giderleri (TL)	%2,00	-	-	-	1.159.448	1.816.469	4.604.749	5.570.861	6.701.540	8.016.717	9.537.129
Enerji Giderleri (TL)	%6,00	-	-	-	3.478.345	5.449.407	13.814.248	16.712.583	20.104.619	24.050.150	28.611.386
Bakım & Onarım Masrafları (TL)	%3,00	-	-	-	1.739.173	2.724.704	6.907.124	8.356.292	10.052.309	12.025.075	14.305.693
Sabit Giderler (TL)	%0,64	-	-	-	371.406	436.402	510.590	594.837	690.011	796.963	916.508
Bina Sigorta Giderleri (TL)	%0,20	-	-	-	371.406	436.402	510.590	594.837	690.011	796.963	916.508
Vergisi ve Harçlar (TL)	%0,40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BRÜT İŞLETME GELİRİ			-	-	29.111.710	45.753.814	116.581.606	141.064.202	169.720.566	203.056.691	241.599.046
İNŞAAT MALİYETİ											
İnşaat Tamamlanma Seviyesi		%0,00	%10,00	%30,00							
Toplam İnşaat Maliyeti	153.000.000	-	16.081.988	59.342.534							
İşletme Giderleri	%6,52	-	-	-	3.776.992	5.927.471	15.067.836	18.230.786	21.932.749	26.239.043	31.217.626
Net İşletmeden Alınan Base Fee (Baz Ücret)	%7,00	-	-	-	2.037.820	3.202.767	8.160.712	9.874.494	11.880.440	14.213.968	16.911.933
Brüt İşletme Gelirinden Alınan Ücret	%3,00	-	-	-	1.739.173	2.724.704	6.907.124	8.356.292	10.052.309	12.025.075	14.305.693
Net İşletme Geliri (TL)		-	-16.081.988	-59.342.534	25.334.718	39.826.343	101.513.770	122.833.416	147.787.817	176.817.647	210.381.420
Toplam Giderler (Departman + Operasyon + Sabit + İşletme)		-	-	-	32.637.701	50.997.114	128.723.695	155.709.639	187.289.162	224.018.189	266.475.006
NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)		30.09.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
Net İşletme Geliri (TL)		-	-16.081.988	-59.342.534	25.334.718	39.826.343	101.513.770	122.833.416	147.787.817	176.817.647	210.381.420
Cirodan Kira		-	-	-	579.724	908.235	2.302.375	2.785.431	3.350.770	4.008.358	4.768.564
Maliyetten Kira					989.042	1.162.125	1.359.686	1.584.034	1.837.479	2.122.289	2.440.632
Net Nakit Akışı - İşletme (TL)		-	-16.081.988	-59.342.534	23.765.952	37.755.984	97.851.709	118.463.952	142.599.568	170.687.000	203.172.224

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046
%23,80	%22,95	%20,80	%20,00	%19,20	%18,40	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00
10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950
8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213
%14,00	%13,50	%13,00	%12,50	%12,00	%11,50	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00
47.489	54.137	61.446	69.433	78.113	87.486	97.547	108.277	120.188	133.408	148.083	164.373	182.453
546.000.607	622.440.692	706.470.186	798.311.310	898.100.224	1.005.872.251	1.121.547.560	1.244.917.791	1.381.858.748	1.533.863.210	1.702.588.164	1.889.872.862	2.097.758.876
390.000.434	444.600.495	504.621.561	570.222.364	641.500.160	718.480.179	801.105.400	889.226.994	987.041.963	1.095.616.579	1.216.134.403	1.349.909.187	1.498.399.197
97.500.108	111.150.124	126.155.390	142.555.591	160.375.040	179.620.045	200.276.350	222.306.748	246.760.491	273.904.145	304.033.601	337.477.297	374.599.799
58.500.065	66.690.074	75.693.234	85.533.355	96.225.024	107.772.027	120.165.810	133.384.049	148.056.294	164.342.487	182.420.160	202.486.378	224.759.880
120.900.135	137.826.153	156.432.684	176.768.933	198.865.050	222.728.856	248.342.674	275.660.368	305.983.009	339.641.139	377.001.665	418.471.848	464.503.751
66.300.074	75.582.084	85.785.665	96.937.802	109.055.027	122.141.630	136.187.918	151.168.589	167.797.134	186.254.818	206.742.848	229.484.562	254.727.864
34.125.038	38.902.543	44.154.387	49.894.457	56.131.264	62.867.016	70.096.722	77.807.362	86.366.172	95.866.451	106.411.760	118.117.054	131.109.930
20.475.023	23.341.526	26.492.632	29.936.674	33.678.758	37.720.209	42.058.033	46.684.417	51.819.703	57.519.870	63.847.056	70.870.232	78.665.958
425.100.473	484.614.539	550.037.502	621.542.377	699.235.174	783.143.395	873.204.886	969.257.423	1.075.875.740	1.194.222.071	1.325.586.499	1.471.401.014	1.633.255.125
147.420.164	168.058.987	190.746.950	215.544.054	242.487.060	271.585.508	302.817.841	336.127.804	373.101.862	414.143.067	459.698.804	510.265.673	566.394.897
87.360.097	99.590.511	113.035.230	127.729.810	143.696.036	160.939.560	179.447.610	199.186.847	221.097.400	245.418.114	272.414.106	302.379.658	335.641.420
10.920.012	12.448.814	14.129.404	15.966.226	17.962.004	20.117.445	22.430.951	24.898.356	27.637.175	30.677.264	34.051.763	37.797.457	41.955.178
32.760.036	37.346.442	42.388.211	47.898.679	53.886.013	60.352.335	67.292.854	74.695.067	82.911.525	92.031.793	102.155.290	113.392.372	125.865.533
16.380.018	18.673.221	21.194.106	23.949.339	26.943.007	30.176.168	33.646.427	37.347.534	41.455.762	46.015.896	51.077.645	56.696.186	62.932.766
1.049.401	1.196.317	1.357.820	1.534.337	1.726.129	1.933.265	2.155.590	2.392.705	2.655.902	2.948.052	3.272.337	3.632.294	4.031.847
1.049.401	1.196.317	1.357.820	1.534.337	1.726.129	1.933.265	2.155.590	2.392.705	2.655.902	2.948.052	3.272.337	3.632.294	4.031.847
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
276.630.908	315.359.235	357.932.731	404.463.986	455.021.985	509.624.623	568.231.455	630.736.915	700.117.975	777.130.953	862.615.357	957.503.047	1.062.828.382
35.744.182	40.748.367	46.249.397	52.261.818	58.794.546	65.849.891	73.422.629	81.499.118	90.464.021	100.415.063	111.460.720	123.721.399	137.330.753
19.364.164	22.075.146	25.055.291	28.312.479	31.851.539	35.673.724	39.776.202	44.151.584	49.008.258	54.399.167	60.383.075	67.025.213	74.397.987
16.380.018	18.673.221	21.194.106	23.949.339	26.943.007	30.176.168	33.646.427	37.347.534	41.455.762	46.015.896	51.077.645	56.696.186	62.932.766
240.886.726	274.610.868	311.683.335	352.202.168	396.227.439	443.774.732	494.808.826	549.237.797	609.653.955	676.715.890	751.154.637	833.781.647	925.497.629
305.113.882	347.829.825	394.786.851	446.109.142	501.872.785	562.097.519	626.738.734	695.679.994	772.204.794	857.147.321	951.433.526	1.056.091.214	1.172.261.248
31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046
240.886.726	274.610.868	311.683.335	352.202.168	396.227.439	443.774.732	494.808.826	549.237.797	609.653.955	676.715.890	751.154.637	833.781.647	925.497.629
5.460.006	6.224.407	7.064.702	7.983.113	8.981.002	10.058.723	11.215.476	12.449.178	13.818.587	15.338.632	17.025.882	18.898.729	20.977.589
2.794.524	3.185.757	3.615.834	4.085.893	4.596.629	5.148.225	5.740.271	6.371.700	7.072.587	7.850.572	8.714.135	9.672.690	10.736.686
232.632.196	265.200.704	301.002.799	340.133.162	382.649.808	428.567.785	477.853.080	530.416.919	588.762.780	653.526.686	725.414.621	805.210.229	893.783.354

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059
%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00
10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950
8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213
%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00
202.523	224.801	249.529	276.977	307.445	341.264	378.803	420.471	466.723	518.062	575.049	638.304	708.518
2.328.512.353	2.584.648.712	2.868.960.070	3.184.545.678	3.534.845.702	3.923.678.729	4.355.283.390	4.834.364.563	5.366.144.664	5.956.420.577	6.611.626.841	7.338.905.794	8.146.185.431
1.663.223.109	1.846.177.651	2.049.257.193	2.274.675.484	2.524.889.787	2.802.627.664	3.110.916.707	3.453.117.545	3.832.960.475	4.254.586.127	4.722.590.601	5.242.075.567	5.818.703.879
415.805.777	461.544.413	512.314.298	568.668.871	631.222.447	700.656.916	777.729.177	863.279.386	958.240.119	1.063.646.532	1.180.647.650	1.310.518.892	1.454.675.970
249.483.466	276.926.648	307.388.579	341.201.323	378.733.468	420.394.150	466.637.506	517.967.632	574.944.071	638.187.919	708.388.590	786.311.335	872.805.582
515.599.164	572.315.072	635.269.730	705.149.400	782.715.834	868.814.576	964.384.179	1.070.466.439	1.188.217.747	1.318.921.699	1.464.003.086	1.625.043.426	1.803.798.203
282.747.929	313.850.201	348.373.723	386.694.832	429.231.264	476.446.703	528.855.840	587.029.983	651.603.281	723.279.642	802.840.402	891.152.846	989.179.659
145.532.022	161.540.544	179.310.004	199.034.105	220.927.856	245.229.921	272.205.212	302.147.785	335.384.042	372.276.286	413.226.678	458.681.612	509.136.589
87.319.213	96.924.327	107.586.003	119.420.463	132.556.714	147.137.952	163.323.127	181.288.671	201.230.425	223.365.772	247.936.007	275.208.967	305.481.954
1.812.913.189	2.012.333.640	2.233.690.340	2.479.396.278	2.752.129.868	3.054.864.154	3.390.899.211	3.763.898.124	4.177.926.917	4.637.498.878	5.147.623.755	5.713.862.368	6.342.387.228
628.698.335	697.855.152	774.619.219	859.827.333	954.408.340	1.059.393.257	1.175.926.515	1.305.278.432	1.448.859.059	1.608.233.556	1.785.139.247	1.981.504.564	2.199.470.066
372.561.976	413.543.794	459.033.611	509.527.308	565.575.312	627.788.597	696.845.342	773.498.330	858.583.146	953.027.292	1.057.860.295	1.174.224.927	1.303.389.669
46.570.247	51.692.974	57.379.201	63.690.914	70.696.914	78.473.575	87.105.668	96.687.291	107.322.893	119.128.412	132.232.537	146.778.116	162.923.709
139.710.741	155.078.923	172.137.604	191.072.741	212.090.742	235.420.724	261.317.003	290.061.874	321.968.680	357.385.235	396.697.610	440.334.348	488.771.126
69.855.371	77.539.461	86.068.802	95.536.370	106.045.371	117.710.362	130.658.502	145.030.937	160.984.340	178.692.617	198.348.805	220.167.174	244.385.563
4.475.350	4.967.639	5.514.079	6.120.627	6.793.896	7.541.225	8.370.760	9.291.543	10.313.613	11.448.111	12.707.403	14.105.217	15.656.791
4.475.350	4.967.639	5.514.079	6.120.627	6.793.896	7.541.225	8.370.760	9.291.543	10.313.613	11.448.111	12.707.403	14.105.217	15.656.791
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.179.739.504	1.309.510.849	1.453.557.043	1.613.448.317	1.790.927.632	1.987.929.672	2.206.601.935	2.449.328.148	2.718.754.245	3.017.817.212	3.349.777.105	3.718.252.586	4.127.260.371
152.437.136	169.205.221	187.817.795	208.477.753	231.410.305	256.865.439	285.120.637	316.483.907	351.297.137	389.939.822	432.833.203	480.444.855	533.293.789
82.581.765	91.665.759	101.748.993	112.941.382	125.364.934	139.155.077	154.462.135	171.452.970	190.312.797	211.247.205	234.484.397	260.277.681	288.908.226
69.855.371	77.539.461	86.068.802	95.536.370	106.045.371	117.710.362	130.658.502	145.030.937	160.984.340	178.692.617	198.348.805	220.167.174	244.385.563
1.027.302.368	1.140.305.628	1.265.739.247	1.404.970.565	1.559.517.327	1.731.064.233	1.921.481.298	2.132.844.241	2.367.457.108	2.627.877.389	2.916.943.902	3.237.807.732	3.593.966.582
1.301.209.985	1.444.343.083	1.603.220.823	1.779.575.113	1.975.328.375	2.192.614.497	2.433.802.091	2.701.520.321	2.998.687.557	3.328.543.188	3.694.682.939	4.101.098.062	4.552.218.849
31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059
1.027.302.368	1.140.305.628	1.265.739.247	1.404.970.565	1.559.517.327	1.731.064.233	1.921.481.298	2.132.844.241	2.367.457.108	2.627.877.389	2.916.943.902	3.237.807.732	3.593.966.582
23.285.124	25.846.487	28.689.601	31.845.457	35.348.457	39.236.787	43.552.834	48.343.646	53.661.447	59.564.206	66.116.268	73.389.058	81.461.854
11.917.721	13.228.670	14.683.824	16.299.045	18.091.939	20.082.053	22.291.079	24.743.097	27.464.838	30.485.970	33.839.427	37.561.764	41.693.558
992.099.523	1.101.230.471	1.222.365.823	1.356.826.063	1.506.076.930	1.671.745.393	1.855.637.386	2.059.757.498	2.286.330.823	2.537.827.214	2.816.988.207	3.126.856.910	3.470.811.170

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067	31.12.2068	31.12.2069
%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00
10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950
8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213
%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00
786.455	872.965	968.991	1.075.580	1.193.894	1.325.222	1.470.997	1.632.806	1.812.415	2.011.781
9.042.265.828	10.036.915.069	11.140.975.727	12.366.483.057	13.726.796.193	15.236.743.774	16.912.785.590	18.773.192.004	20.838.243.125	23.130.449.869
6.458.761.306	7.169.225.049	7.957.839.805	8.833.202.183	9.804.854.424	10.883.388.410	12.080.561.135	13.409.422.860	14.884.459.375	16.521.749.906
1.614.690.326	1.792.306.262	1.989.459.951	2.208.300.546	2.451.213.606	2.720.847.103	3.020.140.284	3.352.355.715	3.721.114.844	4.130.437.477
968.814.196	1.075.383.757	1.193.675.971	1.324.980.328	1.470.728.164	1.632.508.262	1.812.084.170	2.011.413.429	2.232.668.906	2.478.262.486
2.002.216.005	2.222.459.765	2.466.930.340	2.738.292.677	3.039.504.871	3.373.850.407	3.744.973.952	4.156.921.087	4.614.182.406	5.121.742.471
1.097.989.422	1.218.768.258	1.352.832.767	1.501.644.371	1.666.825.252	1.850.176.030	2.053.695.393	2.279.601.886	2.530.358.094	2.808.697.484
565.141.614	627.307.192	696.310.983	772.905.191	857.924.762	952.296.486	1.057.049.099	1.173.324.500	1.302.390.195	1.445.653.117
339.084.969	376.384.315	417.786.590	463.743.115	514.754.857	571.377.892	634.229.460	703.994.700	781.434.117	867.391.870
7.040.049.823	7.814.455.304	8.674.045.387	9.628.190.380	10.687.291.322	11.862.893.367	13.167.811.638	14.616.270.918	16.224.060.719	18.008.707.398
2.441.411.774	2.709.967.069	3.008.063.446	3.338.950.425	3.706.234.972	4.113.920.819	4.566.452.109	5.068.761.841	5.626.325.644	6.245.221.465
1.446.762.533	1.605.906.411	1.782.556.116	1.978.637.289	2.196.287.391	2.437.879.004	2.706.045.694	3.003.710.721	3.334.118.900	3.700.871.979
180.845.317	200.738.301	222.819.515	247.329.661	274.535.924	304.734.875	338.255.712	375.463.840	416.764.862	462.608.997
542.535.950	602.214.904	668.458.544	741.988.983	823.607.772	914.204.626	1.014.767.135	1.126.391.520	1.250.294.587	1.387.826.992
271.267.975	301.107.452	334.229.272	370.994.492	411.803.886	457.102.313	507.383.568	563.195.760	625.147.294	693.913.496
17.379.038	19.290.732	21.412.713	23.768.111	26.382.603	29.284.690	32.506.006	36.081.666	40.050.649	44.456.221
17.379.038	19.290.732	21.412.713	23.768.111	26.382.603	29.284.690	32.506.006	36.081.666	40.050.649	44.456.221
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.581.259.012	5.085.197.503	5.644.569.228	6.265.471.844	6.954.673.746	7.719.687.858	8.568.853.523	9.511.427.410	10.557.684.425	11.719.029.712
591.956.106	657.071.277	729.349.118	809.577.521	898.631.048	997.480.463	1.107.203.314	1.228.995.679	1.364.185.204	1.514.245.576
320.688.131	355.963.825	395.119.846	438.583.029	486.827.162	540.378.150	599.819.747	665.799.919	739.037.910	820.332.080
271.267.975	301.107.452	334.229.272	370.994.492	411.803.886	457.102.313	507.383.568	563.195.760	625.147.294	693.913.496
3.989.302.906	4.428.126.226	4.915.220.111	5.455.894.323	6.056.042.698	6.722.207.395	7.461.650.209	8.282.431.731	9.193.499.222	10.204.784.136
5.052.962.922	5.608.788.844	6.225.755.616	6.910.588.734	7.670.753.495	8.514.536.379	9.451.135.381	10.490.760.273	11.644.743.903	12.925.665.732
31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067	31.12.2068	31.12.2069
3.989.302.906	4.428.126.226	4.915.220.111	5.455.894.323	6.056.042.698	6.722.207.395	7.461.650.209	8.282.431.731	9.193.499.222	10.204.784.136
90.422.658	100.369.151	111.409.757	123.664.831	137.267.962	152.367.438	169.127.856	187.731.920	208.382.431	231.304.499
46.279.849	51.370.633	57.021.402	63.293.756	70.256.070	77.984.237	86.562.503	96.084.379	106.653.660	118.385.563
3.852.600.399	4.276.386.442	4.746.788.951	5.268.935.736	5.848.518.667	6.491.855.720	7.205.959.849	7.998.615.433	8.878.463.130	9.855.094.075

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

Etap 2

ETAP 2			1	2	3	4	5	6	7	8	9
OTEL		30.09.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
Yıllara Göre İndirgeme Oranı	%20,67		%10,22	%46,00	%35,00	%34,00	%33,00	%32,00	%26,35	%25,50	%24,65
Oda Sayısı			-	-	-	-	157	157	157	157	157
Doluluk	0,00%		%0,00	%0,00	%0,00	%0,00	%65,00	%67,50	%70,00	%72,50	%75,00
Yıllık Oda Kapasitesi			-	-	-	-	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305
Yıllık Satılan Oda Sayısı			-	-	-	-	37.248	38.681	40.114	41.546	42.979
Enflasyon Oranı (%)	%12,31	-	%5,11	%23,00	%17,50	%17,00	%16,50	%16,00	%15,50	%15,00	%14,50
Oda Fiyatı (TL)		-	13.000	13.664	16.807	19.749	23.106	26.918	31.225	36.065	41.475
Toplam Gelirler (TL)	%100,00	-	-	-	-	-	1.204.909.396	1.457.708.655	1.753.569.523	2.097.707.542	2.495.548.628
Oda Gelirleri (TL)	%71,43	-	-	-	-	-	860.649.568	1.041.220.468	1.252.549.660	1.498.362.530	1.782.534.734
F&B Geliri	%17,86	-	-	-	-	-	215.162.392	260.305.117	313.137.415	374.590.633	445.633.684
Diğer Gelirler	%10,71	-	-	-	-	-	129.097.435	156.183.070	187.882.449	224.754.380	267.380.210
Departman Giderleri (TL)	%22,14	-	-	-	-	-	266.801.366	322.778.345	388.290.394	464.492.384	552.585.768
Personel Giderleri (TL)	%17,00	-	-	-	-	-	146.310.427	177.007.480	212.933.442	254.721.630	303.030.905
F & B Giderleri (TL)	%35,00	-	-	-	-	-	75.306.837	91.106.791	109.598.095	131.106.721	155.971.789
Diğer Giderler (TL)	%35,00	-	-	-	-	-	45.184.102	54.664.075	65.758.857	78.664.033	93.583.074
Departman Karı (TL)	%77,86	-	-	-	-	-	938.108.030	1.134.930.310	1.365.279.129	1.633.215.158	1.942.962.860
Dağıtılmayan Operasyon Giderler (TL)	%27,00	-	-	-	-	-	325.325.537	393.581.337	473.463.771	566.381.036	673.798.130
İdari & Genel Giderler (TL)	%16,00	-	-	-	-	-	192.785.503	233.233.385	280.571.124	335.633.207	399.287.780
Satış ve Pazarlama Giderleri (TL)	%2,00	-	-	-	-	-	24.098.188	29.154.173	35.071.390	41.954.151	49.910.973
Enerji Giderleri (TL)	%6,00	-	-	-	-	-	72.294.564	87.462.519	105.214.171	125.862.453	149.732.918
Bakım & Onarım Masrafları (TL)	%3,00	-	-	-	-	-	36.147.282	43.731.260	52.607.086	62.931.226	74.866.459
Sabit Giderler (TL)	%0,25	-	-	-	-	-	3.027.656	3.527.219	4.091.574	4.725.768	5.434.633
Bina Sigorta Giderleri (TL)	%0,20	-	-	-	-	-	3.027.656	3.527.219	4.091.574	4.725.768	5.434.633
Vergisi ve Harçlar (TL)	%0,40	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
BRÜT İŞLETME GELİRİ			-	-	-	-	609.754.837	737.821.754	887.723.783	1.062.108.353	1.263.730.097
İNŞAAT MALİYETİ											
İnşaat Tamamlanma Seviyesi		%0,00	%0,00	%30,00	%35,00	%35,00					
Toplam İnşaat Maliyeti	894.000.000	0	0	346.746.571	475.331.757	556.138.156					
İşletme Giderleri	%6,54	-	-	-	-	-	78.830.120	95.378.782	114.747.751	137.278.811	163.327.566
Net İşletmeden Alınan Base Fee (Baz Ücret)	%7,00	-	-	-	-	-	42.682.839	51.647.523	62.140.665	74.347.585	88.461.107
Brüt İşletme Gelirinden Alınan Ücret	%3,00	-	-	-	-	-	36.147.282	43.731.260	52.607.086	62.931.226	74.866.459
Net İşletme Geliri (TL)	%44,06	0	0	-346.746.571	-475.331.757	-556.138.156	530.924.716	642.442.972	772.976.033	924.829.542	1.100.402.532
Toplam Giderler (Departman + Operasyon + Sabit + İşletme)	%55,94	-	0	0	0	0	673.984.679	815.265.684	980.593.491	1.172.878.000	1.395.146.096
NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)		30.09.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
Net İşletme Geliri (TL)		-	-	-346.746.571	-475.331.757	-556.138.156	530.924.716	642.442.972	772.976.033	924.829.542	1.100.402.532
Cirodan Kira		-	-	-	-	-	12.049.094	14.577.087	17.535.695	20.977.075	24.955.486
Maliyetten Kira							7.944.831	9.255.728	10.736.644	12.400.824	14.260.948
Net Nakit Akışı - İşletme (TL)		-	-	-346.746.571	-475.331.757	-556.138.156	510.930.792	618.610.157	744.703.693	891.451.643	1.061.186.098

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046
%23,80	%22,95	%20,80	%20,00	%19,20	%18,40	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60
157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157
%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00
57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305
42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979
%14,00	%13,50	%13,00	%12,50	%12,00	%11,50	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00
47.489	54.137	61.446	69.433	78.113	87.486	97.547	108.277	120.188	133.408	148.083	164.373	182.453
2.857.403.179	3.257.439.624	3.697.193.973	4.177.829.190	4.700.057.838	5.264.064.779	5.869.432.229	6.515.069.774	7.231.727.449	8.027.217.468	8.910.211.390	9.890.334.643	10.978.271.453
2.041.002.271	2.326.742.589	2.640.852.838	2.984.163.707	3.357.184.170	3.760.046.271	4.192.451.592	4.653.621.267	5.165.519.606	5.733.726.763	6.364.436.707	7.064.524.745	7.841.622.467
510.250.568	581.685.647	660.213.210	746.040.927	839.296.043	940.011.568	1.048.112.898	1.163.405.317	1.291.379.902	1.433.431.691	1.591.109.177	1.766.131.186	1.960.405.617
306.150.341	349.011.388	396.127.926	447.624.556	503.577.626	564.006.941	628.867.739	698.043.190	774.827.941	860.059.014	954.665.506	1.059.678.712	1.176.243.370
632.710.704	721.290.202	818.664.380	925.090.749	1.040.727.093	1.165.614.344	1.299.659.993	1.442.622.593	1.601.311.078	1.777.455.297	1.972.975.379	2.190.002.671	2.430.902.965
346.970.386	395.546.240	448.944.982	507.307.830	570.721.309	639.207.866	712.716.771	791.115.615	878.138.333	974.733.550	1.081.954.240	1.200.969.207	1.333.075.819
178.587.699	203.589.976	231.074.623	261.114.324	293.753.615	329.004.049	366.839.514	407.191.861	451.982.966	501.701.092	556.888.212	618.145.915	686.141.966
107.152.619	122.153.986	138.644.774	156.668.595	176.252.169	197.402.429	220.103.709	244.315.117	271.189.779	301.020.655	334.132.927	370.887.549	411.685.180
2.224.692.475	2.536.149.422	2.878.529.593	3.252.738.441	3.659.330.746	4.098.450.435	4.569.772.235	5.072.447.181	5.630.416.371	6.249.762.172	6.937.236.011	7.700.331.972	8.547.368.489
771.498.858	879.508.698	998.242.373	1.128.013.881	1.269.015.616	1.421.297.490	1.584.746.702	1.759.068.839	1.952.566.411	2.167.348.716	2.405.757.075	2.670.390.354	2.964.133.292
457.184.509	521.190.340	591.551.036	668.452.670	752.009.254	842.250.365	939.109.157	1.042.411.164	1.157.076.392	1.284.354.795	1.425.633.822	1.582.453.543	1.756.523.433
57.148.064	65.148.792	73.943.879	83.556.584	94.001.157	105.281.296	117.388.645	130.301.395	144.634.549	160.544.349	178.204.228	197.806.693	219.565.429
171.444.191	195.446.377	221.831.638	250.669.751	282.003.470	315.843.887	352.165.934	390.904.186	433.903.647	481.633.048	534.612.683	593.420.079	658.696.287
85.722.095	97.723.189	110.915.819	125.334.876	141.001.735	157.921.943	176.082.967	195.452.093	216.951.823	240.816.524	267.306.342	296.710.039	329.348.144
6.222.655	7.093.827	8.051.494	9.098.188	10.235.461	11.463.717	12.782.044	14.188.069	15.748.757	17.481.120	19.404.043	21.538.488	23.907.721
6.222.655	7.093.827	8.051.494	9.098.188	10.235.461	11.463.717	12.782.044	14.188.069	15.748.757	17.481.120	19.404.043	21.538.488	23.907.721
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.446.970.961	1.649.546.896	1.872.235.727	2.115.626.371	2.380.079.668	2.665.689.228	2.972.243.489	3.299.190.273	3.662.101.203	4.064.932.335	4.512.074.892	5.008.403.130	5.559.327.475
187.010.063	213.191.471	241.972.320	273.428.722	307.607.312	344.520.189	384.140.011	426.395.412	473.298.908	525.361.788	583.151.584	647.298.258	718.501.067
101.287.967	115.468.283	131.056.501	148.093.846	166.605.577	186.598.246	208.057.044	230.943.319	256.347.084	284.545.263	315.845.242	350.588.219	389.152.923
85.722.095	97.723.189	110.915.819	125.334.876	141.001.735	157.921.943	176.082.967	195.452.093	216.951.823	240.816.524	267.306.342	296.710.039	329.348.144
1.259.960.899	1.436.355.425	1.630.263.407	1.842.197.650	2.072.472.356	2.321.169.039	2.588.103.478	2.872.794.861	3.188.802.295	3.539.570.548	3.928.923.308	4.361.104.872	4.840.826.408
1.597.442.280	1.821.084.199	2.066.930.566	2.335.631.540	2.627.585.482	2.942.895.740	3.281.328.751	3.642.274.913	4.042.925.154	4.487.646.920	4.981.288.082	5.529.229.771	6.137.445.045
31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046
1.259.960.899	1.436.355.425	1.630.263.407	1.842.197.650	2.072.472.356	2.321.169.039	2.588.103.478	2.872.794.861	3.188.802.295	3.539.570.548	3.928.923.308	4.361.104.872	4.840.826.408
28.574.032	32.574.396	36.971.940	41.778.292	47.000.578	52.640.648	58.694.322	65.150.698	72.317.274	80.272.175	89.102.114	98.903.346	109.782.715
16.328.785	18.614.815	21.127.815	23.874.431	26.858.735	30.081.783	33.541.188	37.230.719	41.326.098	45.871.969	50.917.886	56.518.853	62.735.927
1.215.058.082	1.385.166.213	1.572.163.652	1.776.544.927	1.998.613.042	2.238.446.607	2.495.867.967	2.770.413.444	3.075.158.923	3.413.426.404	3.788.903.308	4.205.682.672	4.668.307.766

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059
%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60
157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157
%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00
57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305
42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979
%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00
202.523	224.801	249.529	276.977	307.445	341.264	378.803	420.471	466.723	518.062	575.049	638.304	708.518
12.185.881.313	13.526.328.258	15.014.224.366	16.665.789.046	18.499.025.841	20.533.918.684	22.792.649.739	25.299.841.210	28.082.823.744	31.171.934.355	34.600.847.135	38.406.940.319	42.631.703.754
8.704.200.938	9.661.663.041	10.724.445.976	11.904.135.033	13.213.589.887	14.667.084.774	16.280.464.099	18.071.315.150	20.059.159.817	22.265.667.397	24.714.890.810	27.433.528.800	30.451.216.967
2.176.050.235	2.415.415.760	2.681.111.494	2.976.033.758	3.303.397.472	3.666.771.194	4.070.116.025	4.517.828.788	5.014.789.954	5.566.416.849	6.178.722.703	6.858.382.200	7.612.804.242
1.305.630.141	1.449.249.456	1.608.666.896	1.785.620.255	1.982.038.483	2.200.062.716	2.442.069.615	2.710.697.273	3.008.873.973	3.339.850.110	3.707.233.622	4.115.029.320	4.567.682.545
2.698.302.291	2.995.115.543	3.324.578.252	3.690.281.860	4.096.212.865	4.546.796.280	5.046.943.871	5.602.107.697	6.218.339.543	6.902.356.893	7.661.616.151	8.504.393.928	9.439.877.260
1.479.714.159	1.642.482.717	1.823.155.816	2.023.702.956	2.246.310.281	2.493.404.412	2.767.678.897	3.072.123.576	3.410.057.169	3.785.163.457	4.201.531.438	4.663.699.896	5.176.706.884
761.617.582	845.395.516	938.389.023	1.041.611.815	1.156.189.115	1.283.369.918	1.424.540.609	1.581.240.076	1.755.176.484	1.948.245.897	2.162.552.946	2.400.433.770	2.664.481.485
456.970.549	507.237.310	563.033.414	624.967.089	693.713.469	770.021.951	854.724.365	948.744.045	1.053.105.890	1.168.947.538	1.297.531.768	1.440.260.262	1.598.688.891
9.487.579.022	10.531.212.715	11.689.646.114	12.975.507.186	14.402.812.977	15.987.122.404	17.745.705.868	19.697.733.514	21.864.484.200	24.269.577.462	26.939.230.983	29.902.546.391	33.191.826.495
3.290.187.955	3.652.108.630	4.053.840.579	4.499.763.043	4.994.736.977	5.544.158.045	6.154.015.430	6.830.957.127	7.582.362.411	8.416.422.276	9.342.228.726	10.369.873.886	11.510.560.014
1.949.741.010	2.164.212.521	2.402.275.899	2.666.526.247	2.959.844.135	3.285.426.989	3.646.823.958	4.047.974.594	4.493.251.799	4.987.509.497	5.536.135.542	6.145.110.451	6.821.072.601
243.717.626	270.526.565	300.284.487	333.315.781	369.980.517	410.678.374	455.852.995	505.996.824	561.656.475	623.438.687	692.016.943	768.138.806	852.634.075
731.152.879	811.579.695	900.853.462	999.947.343	1.109.941.550	1.232.035.121	1.367.558.984	1.517.990.473	1.684.969.425	1.870.316.061	2.076.050.828	2.304.416.419	2.557.902.225
365.576.439	405.789.848	450.426.731	499.973.671	554.970.775	616.017.561	683.779.492	758.995.236	842.484.712	935.158.031	1.038.025.414	1.152.208.210	1.278.951.113
26.537.571	29.456.704	32.696.941	36.293.605	40.285.901	44.717.350	49.636.259	55.096.247	61.156.834	67.884.086	75.351.336	83.639.982	92.840.380
26.537.571	29.456.704	32.696.941	36.293.605	40.285.901	44.717.350	49.636.259	55.096.247	61.156.834	67.884.086	75.351.336	83.639.982	92.840.380
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.170.853.497	6.849.647.382	7.603.108.594	8.439.450.539	9.367.790.098	10.398.247.009	11.542.054.180	12.811.680.140	14.220.964.955	15.785.271.100	17.521.650.921	19.449.032.523	21.588.426.100
797.536.184	885.265.164	982.644.333	1.090.735.209	1.210.716.082	1.343.894.851	1.491.723.285	1.655.812.846	1.837.952.259	2.040.127.008	2.264.540.979	2.513.640.486	2.790.140.940
431.959.745	479.475.317	532.217.602	590.761.538	655.745.307	727.877.291	807.943.793	896.817.610	995.467.547	1.104.968.977	1.226.515.565	1.361.432.277	1.511.189.827
365.576.439	405.789.848	450.426.731	499.973.671	554.970.775	616.017.561	683.779.492	758.995.236	842.484.712	935.158.031	1.038.025.414	1.152.208.210	1.278.951.113
5.373.317.313	5.964.382.217	6.620.464.261	7.348.715.330	8.157.074.016	9.054.352.158	10.050.330.895	11.155.867.294	12.383.012.696	13.745.144.093	15.257.109.943	16.935.392.037	18.798.285.161
6.812.564.000	7.561.946.040	8.393.760.105	9.317.073.716	10.341.951.825	11.479.566.526	12.742.318.844	14.143.973.917	15.699.811.047	17.426.790.263	19.343.737.192	21.471.548.283	23.833.418.594
31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059
5.373.317.313	5.964.382.217	6.620.464.261	7.348.715.330	8.157.074.016	9.054.352.158	10.050.330.895	11.155.867.294	12.383.012.696	13.745.144.093	15.257.109.943	16.935.392.037	18.798.285.161
121.858.813	135.263.283	150.142.244	166.657.890	184.990.258	205.339.187	227.926.497	252.998.412	280.828.237	311.719.344	346.008.471	384.069.403	426.317.038
69.636.879	77.296.936	85.799.599	95.237.555	105.713.686	117.342.191	130.249.832	144.577.313	160.480.818	178.133.708	197.728.416	219.478.541	243.621.181
5.181.821.621	5.751.821.999	6.384.522.419	7.086.819.885	7.866.370.072	8.731.670.780	9.692.154.566	10.758.291.568	11.941.703.641	13.255.291.041	14.713.373.056	16.331.844.092	18.128.346.942

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067	31.12.2068	31.12.2069
%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60
157	157	157	157	157	157	157	157	157	157
%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00
57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305
42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979
%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00
786.455	872.965	968.991	1.075.580	1.193.894	1.325.222	1.470.997	1.632.806	1.812.415	2.011.781
47.321.191.167	52.526.522.196	58.304.439.637	64.717.927.998	71.836.900.077	79.738.959.086	88.510.244.585	98.246.371.490	#####	#####
33.800.850.834	37.518.944.426	41.646.028.312	46.227.091.427	51.312.071.484	56.956.399.347	63.221.603.275	70.175.979.635	77.895.337.395	86.463.824.509
8.450.212.708	9.379.736.106	10.411.507.078	11.556.772.857	12.828.017.871	14.239.099.837	15.805.400.819	17.543.994.909	19.473.834.349	21.615.956.127
5.070.127.625	5.627.841.664	6.246.904.247	6.934.063.714	7.696.810.723	8.543.459.902	9.483.240.491	10.526.396.945	11.684.300.609	12.969.573.676
10.478.263.759	11.630.872.772	12.910.268.777	14.330.398.342	15.906.742.160	17.656.483.798	19.598.697.015	21.754.553.687	24.147.554.593	26.803.785.598
5.746.144.642	6.378.220.552	7.079.824.813	7.858.605.543	8.723.052.152	9.682.587.889	10.747.672.557	11.929.916.538	13.242.207.357	14.698.850.166
2.957.574.448	3.282.907.637	3.644.027.477	4.044.870.500	4.489.806.255	4.983.684.943	5.531.890.287	6.140.398.218	6.815.842.022	7.565.584.645
1.774.544.669	1.969.744.582	2.186.416.486	2.426.922.300	2.693.883.753	2.990.210.966	3.319.134.172	3.684.238.931	4.089.505.213	4.539.350.787
36.842.927.409	40.895.649.424	45.394.170.861	50.387.529.655	55.930.157.917	62.082.475.288	68.911.547.570	76.491.817.803	84.905.917.761	94.245.568.715
12.776.721.615	14.182.160.993	15.742.198.702	17.473.840.559	19.395.963.021	21.529.518.953	23.897.766.038	26.526.520.302	29.444.437.535	32.683.325.664
7.571.390.587	8.404.243.551	9.328.710.342	10.354.868.480	11.493.904.012	12.758.233.454	14.161.639.134	15.719.419.438	17.448.555.577	19.367.896.690
946.423.823	1.050.530.444	1.166.088.793	1.294.358.560	1.436.738.002	1.594.779.182	1.770.204.892	1.964.927.430	2.181.069.447	2.420.987.086
2.839.271.470	3.151.591.332	3.498.266.378	3.883.075.680	4.310.214.005	4.784.337.545	5.310.614.675	5.894.782.289	6.543.208.341	7.262.961.259
1.419.635.735	1.575.795.666	1.749.133.189	1.941.537.840	2.155.107.002	2.392.168.773	2.655.307.338	2.947.391.145	3.271.604.171	3.631.480.629
103.052.822	114.388.633	126.971.382	140.938.234	156.441.440	173.649.999	192.751.499	213.954.163	237.489.121	263.612.925
103.052.822	114.388.633	126.971.382	140.938.234	156.441.440	173.649.999	192.751.499	213.954.163	237.489.121	263.612.925
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23.963.152.971	26.599.099.798	29.525.000.776	32.772.750.861	36.377.753.456	40.379.306.336	44.821.030.033	49.751.343.337	55.223.991.104	61.298.630.126
3.097.056.443	3.437.732.652	3.815.883.243	4.235.630.400	4.701.549.744	5.218.720.216	5.792.779.440	6.429.985.178	7.137.283.548	7.922.384.738
1.677.420.708	1.861.936.986	2.066.750.054	2.294.092.560	2.546.442.742	2.826.551.444	3.137.472.102	3.482.594.034	3.865.679.377	4.290.904.109
1.419.635.735	1.575.795.666	1.749.133.189	1.941.537.840	2.155.107.002	2.392.168.773	2.655.307.338	2.947.391.145	3.271.604.171	3.631.480.629
20.866.096.528	23.161.367.146	25.709.117.533	28.537.120.461	31.676.203.712	35.160.586.120	39.028.250.593	43.321.358.159	48.086.707.556	53.376.245.387
26.455.094.639	29.365.155.049	32.595.322.105	36.180.807.536	40.160.696.365	44.578.372.966	49.481.993.992	54.925.013.331	60.966.764.797	67.673.108.925
31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067	31.12.2068	31.12.2069
20.866.096.528	23.161.367.146	25.709.117.533	28.537.120.461	31.676.203.712	35.160.586.120	39.028.250.593	43.321.358.159	48.086.707.556	53.376.245.387
473.211.912	525.265.222	583.044.396	647.179.280	718.369.001	797.389.591	885.102.446	982.463.715	1.090.534.724	1.210.493.543
270.419.511	300.165.657	333.183.879	369.834.106	410.515.858	455.672.602	505.796.588	561.434.213	623.191.977	691.743.094
20.122.465.106	22.335.936.267	24.792.889.257	27.520.107.075	30.547.318.853	33.907.523.927	37.637.351.559	41.777.460.231	46.372.980.856	51.474.008.750

9. SONUÇ

9.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüşlerimiz yer almaktadır.

Konu taşınmaz için değer takdiri oluşturulurken; taşınmaz üzerinde varsa haciz, şerh ve beyanların taşınmazın satış kabiliyetine ve pazarlanabilirliğine herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti unsuru bulunmadığı görülerek pazar değeri belirlenmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkulün tapudaki vasfı “Orman” olup taşınmaz üzerinde ruhsatları alınmış “Proje” geliştirilmektedir. Taşınmazın mülkiyeti Maliye Hazinesi’ne ait olup değerlendirme konusu gayrimenkulün kullanımına yönelik olarak yapılmış olan 25.09.2020 tarihli Sözleşme bulunmaktadır.

Yapılan incelemelerde, 29.11.2021 tarihinde Şirket ile T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan işletmecilik sözleşmesi kapsamında Şahinler Tabiat Parkı’nın kullanımına ilişkin 49 yıllığına Şirket’e tanınan hakkın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne gayrimenkule dayalı hak olarak alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirme çalışmasında, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

9.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

25.09.2025 tarihli sözleşmenin ilgili Maddesinde Belirtilen “Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi Ve Dokümanlar” maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup değerlendirme konusu taşınmaz Hazine Arazisi statüsünde olması nedeni ile kamu arazisi kapsamına girmesi dikkate alınarak müşteri bilgisi doğrultusunda tapu sicil biriminden tapu kayıtları temin edilememiştir. Müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu temin edilmiş olup raporda yer verilmiştir. Aktif kayıtları gösterir tapu kaydı ve pasif kayıtları gösterir tapu kaydı güncel olarak müşteriden temin edilemediği için raporda yer verilememiştir.

9.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında Geliştirme Tabanlı Gelir Yaklaşımı yöntemlerinde faydalanılmıştır. UDS. 105’te belirtildiği üzere “10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Araştırmalar neticesinde taşınmazların bulunduğu konumda, taşınmaz üzerinde inşası öngörülen turizm tesisine benzer tesislerin bulunmaması, taşınmaz ile ilgili karar oluşturacak kadar yeterli emsal olmaması sebebiyle Pazar Yöntemi kullanılmamıştır. Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanarak sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkın değeri hesaplanmış değerlendirme günü itibari ile net işletme geliri üzerinden geliştirilen nihai değer takdir edilmiştir.

SONUÇ



GAYRİMENKULE DAYALI HAK DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç, TL	KDV Dahil, TL
Taşınmazın Nihai Değeri, Etap 1	714.000.000	856.800.000
Taşınmazın Nihai Değeri, Etap 2	2.979.000.000	3.574.800.000
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	3.693.000.000	4.431.600.000

Projenin 2. Etap yapı ruhsatlarının henüz alınmamış ve inşaatına başlanmamış olması nedeni ile şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler değerlendirilmiştir. Sözleşmeye dayalı hak kapsamında yapılacak geliştirme çalışmalarında karşılaşılabilecek olası riskleri önemli ölçüde karşılayabileceği ve olası belirsizliklerle ilgili yeterli temkinli bakışı sağlayacağı kanaatine varılması nedeniyle, iskonto oranının %50 olarak belirlenmesi yeterli ve uygun görülmüştür.

Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanarak sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkın değeri hesaplanmış değerleme günü itibari ile net işletme geliri üzerinden geliştirilen nihai değer takdiri **2.226.700.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULE DAYALI HAK DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç, TL	KDV Dahil, TL
Taşınmazın Nihai Değeri, Etap 1	714.000.000	856.800.000
Taşınmazın Nihai Değeri, Etap 2	1.489.500.000	1.787.400.000
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	2.203.500.000	2.644.200.000

Tablo 11. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

9.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Araştırmalar neticesinde taşınmazın bulunduğu konumda, taşınmazlar üzerinde inşası öngörülen turizm tesisine benzer tesislerin bulunmaması, taşınmaz ile ilgili karar oluşturacak kadar yeterli emsal olmaması sebebiyle Pazar Yöntemi kullanılmamıştır. Gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Gelir yaklaşımı sonucunda benzer nitelikli turizm tesislerinin gelir ve gider değerleri ile taşınmazlar üzerinde inşa edilmesi öngörülen turizm tesisinin inşa edilme süresi, inşa sonrası faaliyet tarihinde oluşabilecek enflasyon oranı ile doluluk oranı ve gelir ile gider değerleri göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazın nihai değerleri için kullanılan yaklaşımlar kapsamında turizm tesisi inşa edilmesi öngörülen taşınmazlar için sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkın Gelir Yaklaşımı Yönteminin nihai değerlerini belirlemek adına doğru bir yaklaşım olduğu kanaatine varılarak değerleri tahmin ve takdir edilmiştir.

Projenin 2. Etap yapı ruhsatlarının henüz alınmamış ve inşaatına başlanmamış olması nedeni ile şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için % 50 oranında iskonto oranı belirlenmiştir.

SONUÇ



9.6. Nihai Değer Takdiri

Söz konusu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Gelir yaklaşımında değerlemeye konu taşınmazın sözleşme şartları ve mevcut durumu dikkate alınarak proje geliştirilmiş sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkının değerine ulaşılmıştır.

Sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkının değerine ulaşılırken projenin 2. Etap yapı ruhsatlarının henüz alınmamış ve inşaatına başlanmamış olması nedeni ile şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için %50 oranında iskonto oranı belirlenmiştir. Sonuç olarak belirlenen iskonto oranı dikkate alınarak nihai değer takdir edilmiştir.

Rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULE DAYALI HAK DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç, TL	KDV Dahil, TL
30.09.2025 TARİHLİ NİHAİ DEĞER	2.203.500.000	2.644.200.000

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %20 olacağı kabul edilmiştir.

Sonuç olarak;

Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 ada 1 parsel üzerinde gelir yaklaşımıyla hesaplanan Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hak K.D.V. hariç **2.203.500.000 TL** (İkimilyarikiyüzüçmilyonbeşyüzbin Türk Lirası), olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Cemil Özgür DİKAY
Lisans No: 406517
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga ERDEM
Lisans No: 411407
Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER



10. EKLER

- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Proje Kapak Sayfaları
- Vaziyet Planları
- Kat Planları
- Ruhsat ve İskân Belgeleri
- İmar Durumu Belgeleri
- Tapu Kayıtları
- Uzmanların Lisans Belgeleri

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, KARAKUSUNLAR MAHALLESİ,
27565 ADA 1 PARSELDE KONUMLU "ARSA" VASIFLI ANA TAŞINMAZ İÇİN
SÖZLEŞMEDEN DOĞAN GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN
DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025-PD-60

Rapor Tarihi: 30.10.2025



ALESTA KURUMSAL
CEMİL
ÖZGÜR
DIKAY

Bu belge *****
Yatırım Ortaklığı
CEMİL ÖZGÜR
DIKAY tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 21/11/2025
21:31

e-imza

www.alestagd.com

TOLGA
ERDEM

Bu belge *****
kimlik numaralı
TOLGA ERDEM
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 21/11/2025
21:35

e-imza

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
TALEP TARİHİ	25.09.2025
RAPOR TARİHİ	30.10.2025
RAPOR NO	2025-PD-60
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Sözleşmeden Doğan Gayrimenkule Dayalı Hak
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu, 27565 ada, 1 parselde yer alan gayrimenkulün GYO lehine "Sözleşmeden Doğan Gayrimenkule Dayalı Hakkın" 30.09.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Çukurambar Mah. 1461 Sokak, Kapı No: 1, Çankaya Ankara
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar mahallesi, 27565 ada, 1 parsel numaralı 1.396 m ² yüz ölçüme sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkul
SAHİBİ	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Arsa
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu olan 27565 ada 1 no.lu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kreş, Sosyo Kültürel Tesis Alanı, E:1.75, H _{max} : 5 kat imar koşullarına sahiptir.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		KDV Hariç	KDV Dahil
30.09.2025 TARİHLİ DEĞER	Taşınmazın Pazar Değeri, TL	0	0

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Cemil Özgür DİKAY (SPK Lisans No: 406517)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların “değerleme tarihi itibarıyla” muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık 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.
- 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.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ.....	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI.....	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	- 5 -
1.7. DEĞERLEMESİNE KONU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI.....	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER.....	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER	- 10 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	- 13 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	- 13 -
4.1.1. Tapu Bilgileri	- 13 -
4.1.2. İmar Durumu.....	- 15 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 15 -
4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri.....	- 15 -
4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı.....	- 16 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 17 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	- 17 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ	- 18 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 18 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	- 20 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	- 20 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	- 21 -
7.1. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
7.2. GELİR YAKLAŞIMI.....	- 22 -
8. SONUÇ	- 24 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	- 24 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	- 24 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	- 24 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 24 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 25 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 25 -
9. EKLER	- 26 -

Tablolar, Şekiller ve Grafikler Listeleri

TABLO 1. YILLIK OLARAK TÜFE DEĞİŞİM ORANLARI.....	- 12 -
TABLO 2. GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 3. ARSA EMSALLERİ.....	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
TABLO 4. MALİYET YAKLAŞIMI (YAPININ MALİYET HESAPLAMA TABLOSU)	- 21 -

ŞEKİL 1. TAŞINMAZIN TKGM GÖRÜNTÜLERİ	- 14 -
ŞEKİL 2. TAŞINMAZIN TKGM BİLGİLERİ	- 14 -
ŞEKİL 3. İMAR DURUMU GÖRSELİ	- 15 -
ŞEKİL 4. TAŞINMAZIN KONUMU	- 15 -
ŞEKİL 5. TOPOĞRAFİK YAPI	- 16 -
ŞEKİL 6. GAYRİMENKULÜN GÖRSELİ	- 16 -
ŞEKİL 7. SATILIK ARSA EMSAL HARİTASI.....	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.

GRAFİK 1. TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 7 -
GRAFİK 2. ANKARA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 7 -
GRAFİK 3. ÇANKAYA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 10 -
GRAFİK 4. GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 11 -
GRAFİK 5. İNŞAAT MALİYETLERİ ENDEKSİ VE DEĞİŞİMİ.....	- 11 -
GRAFİK 6. HARCAMA TÜRÜNE GÖRE İNŞAAT MALİYETLERİ.....	- 11 -
GRAFİK 7. DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 11 -
GRAFİK 8. TÜRÜNE GÖRE AYLIK SATIŞ MİKTARLARI	- 12 -
GRAFİK 9. YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞLARI	- 12 -

RAPOR BİLGİLERİ

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor, Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 25.09.2025 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 30.10.2025 tarihli olarak 2025-PD-60 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar mahallesi, 27565 ada, 1 parsel numaralı 1.396 m² yüz ölçüme sahip, "Arsa" vasıflı ana taşınmaz için Vakıflar Genel Müdürlüğü ile 25 yıl süreli olmak üzere imzalanan, 04.12.2018 tarihli ve 30621 yevmiye numaralı Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Sözleşmesi'nden doğan gayrimenkule dayalı hakkın değerinin tespitine ilişkin değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Cemil Özgür Dikay (Lisans No: 406517) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 30.09.2025 tarihli değeri tespit edilerek rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.09.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Daha önce söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt. No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.10.2022 tarihli ve 58/1477 sayılı toplantısında; 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” ile “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” olmak üzere iki ayrı listenin oluşturulması kapsamında, “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu, Kızılırmak, 1443. Cd. No:25 B D:210, 06510 Çankaya/Ankara adresinde yer alan Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 25.09.2025 dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar mahallesi, 27565 ada, 1 parsel numaralı 1.396 m² yüz ölçüme sahip, “Arsa” vasıflı ana taşınmaz için Vakıflar Genel Müdürlüğü ile 25 yıl süreli olmak üzere imzalanan, 04.12.2018 tarihli ve 30621 yevmiye numaralı Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Sözleşmesi’nden doğan gayrimenkule dayalı hakkın 30.09.2025 tarihli değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

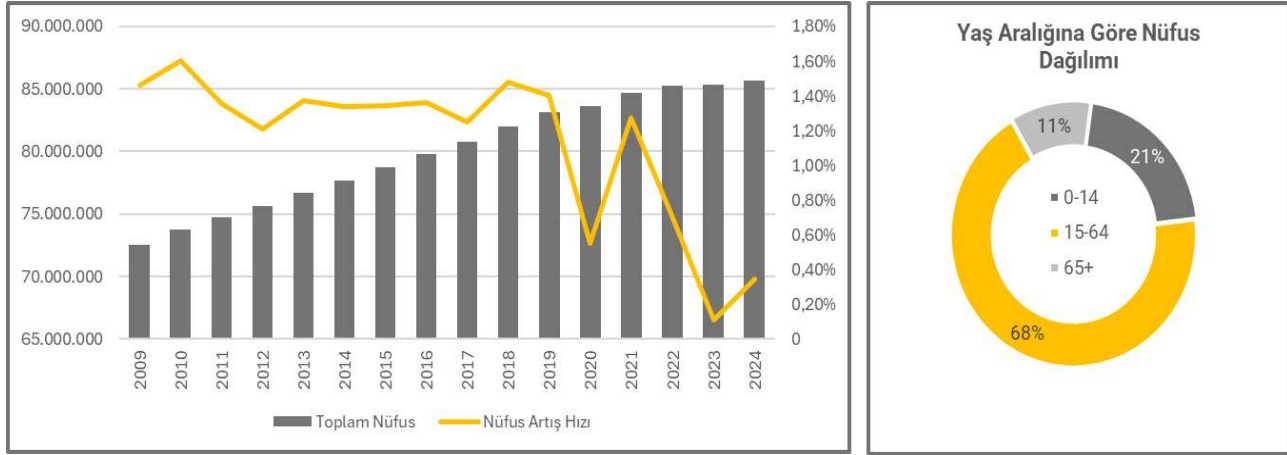
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**3.1. Demografik Veriler**

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Gazipaşa ilçesi özeline inilecek ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilecektir.

Türkiye

Türkiye'de ikamet eden nüfus, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

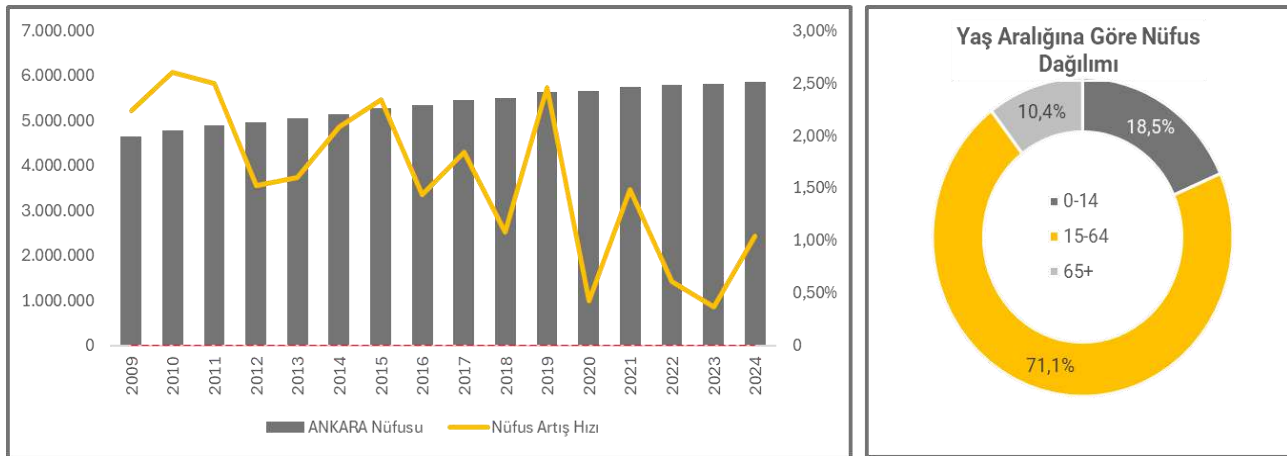


Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düştü. Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.

Ankara

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Ankara Nüfusu bir önceki yıla göre 60.567 artmıştır. Ankara Nüfusu 2024 yılına göre 5.864.049'dir. Bu nüfus, 2.888.062 erkek ve 2.975.987 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,25 erkek, %50,75 kadındır. Yüzölçümü 25.632 km² olan Ankara ilinde kilometrekareye 229 insan düşmektedir. Ankara nüfus yoğunluğu 229/km² dir.



Grafik 2. Ankara Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfus 4.650.802 olup nüfusun %97'i ilçe merkezinde, %3'i belde ve köylerde yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır. Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.

Tarım

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzümdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir. Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (Ak ve Karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır.

Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir. Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Sanayi, Ticaret

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boy lu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Turizm

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu mayıs-eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşlarıdır. Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara Etnografya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur. Yurt içi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Güdül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihî evler yurt içi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren ilçesi, Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır. 2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

Ulaşım

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır. Ankara yakınında O-4 otoyolu Ankara ili karayolu haritası Ankara ili çevreyolu içi yerleşim haritası Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldıracak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar.

Coğrafi Yapı ve İklim

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Ankara ilinin yüz ölçümü 25.632 km²'dir. 1.355-kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824-kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüz ölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüz ölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüz ölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüz ölçümü ile Sarıyar Barajı olup il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İklim; İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ile 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

Doğal Kaynaklar

Ankara topraklarının kuzey kısımları volkaniktir. Burada andezitik ve trakitik kayalar, kuzeydoğuda granit türü kayalar, kuzey- batıda ise kireç taşları ve kumtaşları görülür. İlin güney ve güneydoğu bölgeleri mezozoik (II. zaman) oluşumlardan meydana gelir. Sakarya Nehri çevresinde Tersiyer, Polatlı civarında Eosen, Tuz Gölü dolaylarında Neojen (III. zamanın son sistemi), çukur ve düz alanlar ile akarsu boylarında Kuaterner oluşukları bulunmaktadır. Başkent bölgesi büyük ölçüde volkanik yüzey malzemesine sahiptir. İlin büyük bölümü kireç taşlarından oluşmuştur, bu yüzden çok kireçli topraklarla kaplıdır. Akarsu boylarında tarıma uygun alüvyon topraklarına rastlanır. Bu jeolojik yapıların bazıları oluştukları döneme ait fosiller içerir ve o dönemlerin canlıları hakkında fikir verir. Neojen dönem oluşuklar fosil bakımından zengindir. Kızılcahamam'da Sinap yakınlarındaki bir fosil yatağında Neojen memeli kalıntıları ve adını Ankara'dan alan Ankarapithecus metei adlı bir hominoid (insansı) türe ait fosil keşfedilmiştir. Bu canlının evrimde insansılar ile insanların ortak atası olduğu öne sürülmüştür. Güneybatıda kalan Polatlı çevresindeki kireç taşları fosil açısından oldukça zengindir. Bölgede, alt Paleosenden kalma siğ deniz bitkilerinin fosilleri bulunmuştur. Çamlıdere'deki Taşlaşmış Ağaç Fosil Ormanı, Erken Miyosen'de (23-15 milyon yıl öncesi) gelişmiş olan çam ve meşe ağaçlarının bulunduğu karışık bir ormanın fosil kalıntılarından oluşur. Bitki örtüsü Ankara çiğdemi (Crocus ancyrensis) Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrik otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabani arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütlegen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir.

2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup yüz ölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlar başlıca dağların kuzey yamaçlarında görülür, ayrıca bozkır ortasında korular da mevcuttur. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

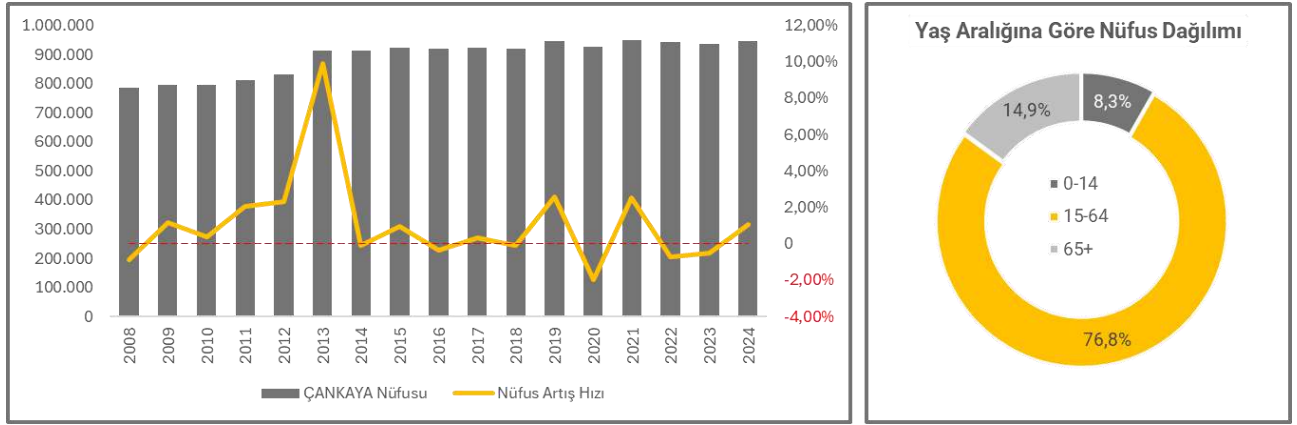
da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Nallıhan ilçesinin kışların fazla sert geçmediği düşük rakımlı kesimlerinde ise yer yer kızılçam ormanları bulunmaktadır. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır. Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Aile düzeyinde en sık görülenler papatyağiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, balıbbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

Ekonomik Faaliyetler

Ankara ili, ülkemizin başkenti olduğu için nüfusun çoğu hizmetler sektöründe çalışmaktadır 1980 verilerine göre bu sektörde çalışanlar, çalışan nüfusun % 53 ünü yalnızca kamu sektöründe çalışanlar ise %30 unu kapsamaktadır, Tarım alanında çalışan nüfus oranı büyük bir hızla düşmektedir (%32). Bunun ana nedeni Ankara Hinde de köyden kente göçüşün sürmekte olmasıdır.

Çankaya

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Çankaya Nüfusu bir önceki yıla göre 9.784 artmıştır. Çankaya Nüfusu 2024 yılına göre 947.330'dir. Bu nüfus, 452.771 erkek ve 494.559 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %47,79 erkek, %52,21 kadındır. Yüzölçümü 483 km² olan Çankaya ilçesinde kilometrekareye 1.961 insan düşmektedir. Çankaya nüfus yoğunluğu 1.961/km²'dir.



Grafik 3. Çankaya Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %7,1, sanayi sektörü %6,1, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %5,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %3,0, finans ve sigorta faaliyetleri %2,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,6 ve diğer hizmet faaliyetleri %2,1 arttı. Tarım sektörü %3,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,6 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,6 arttı.

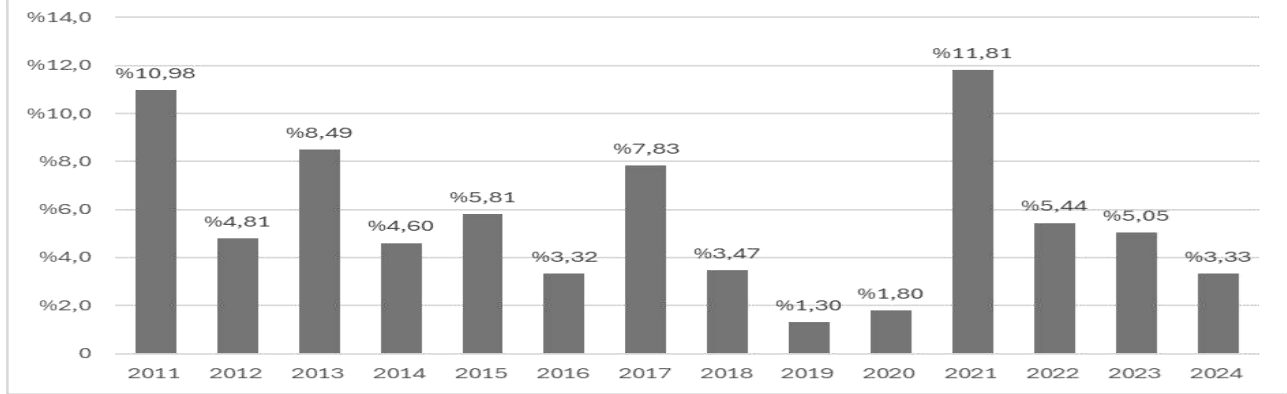
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43,7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 377 milyar 622 milyon olarak gerçekleşti.

Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,7, ithalatı ise %8,8 arttı.

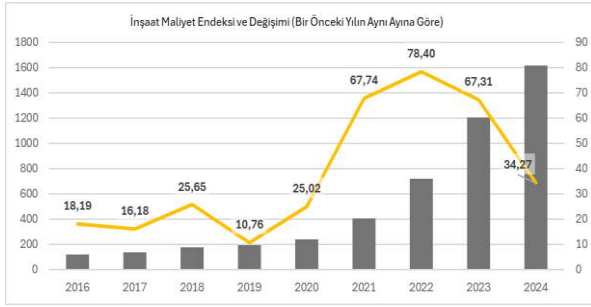
İşgücü ödemeleri, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,0 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %46,3 arttı.

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

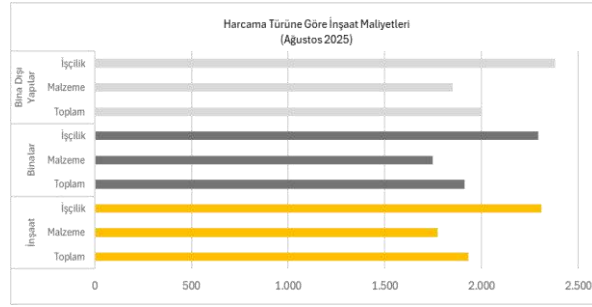
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %38,8 iken, bu oran 2025 yılında %38,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %39,5 iken %40,2 oldu.



Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi



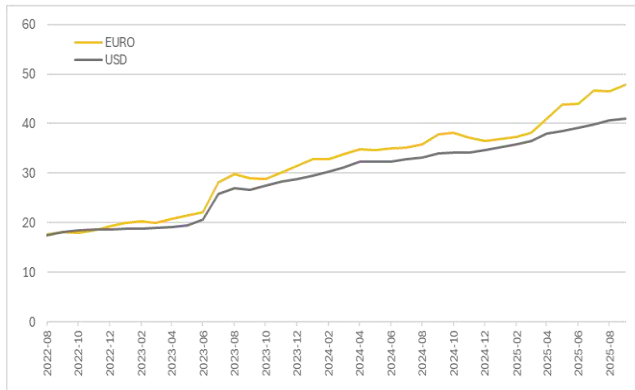
Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,67 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,69 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,01 arttı, işçilik endeksi %1,07 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,00 arttı, işçilik endeksi %31,82 arttı.

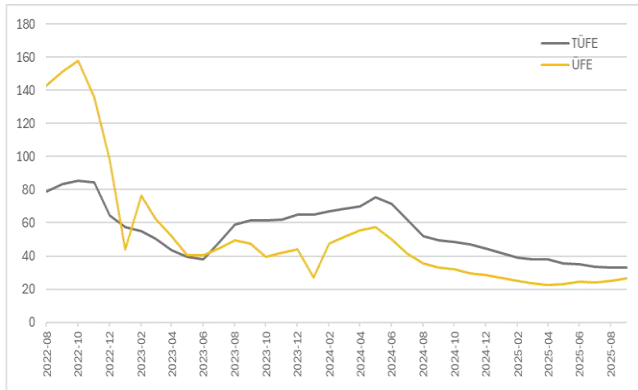
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,76 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,14 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,15 arttı, işçilik endeksi %1,11 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,96 arttı, işçilik endeksi %30,93 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,58 arttı, işçilik endeksi %0,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %15,08 arttı, işçilik endeksi %35,10 arttı.

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası iş birliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Nisan ayında 83,9 iken Mayıs ayında %1,1 oranında artarak 84,8 oldu. Tüketici güven endeksinin 100'den büyük olması tüketici güveninde iyimser durumu, 100'den küçük olması tüketici güveninde kötümser durumu göstermektedir.



Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,23 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,43 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,29 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %38,36 artış olarak gerçekleşti.

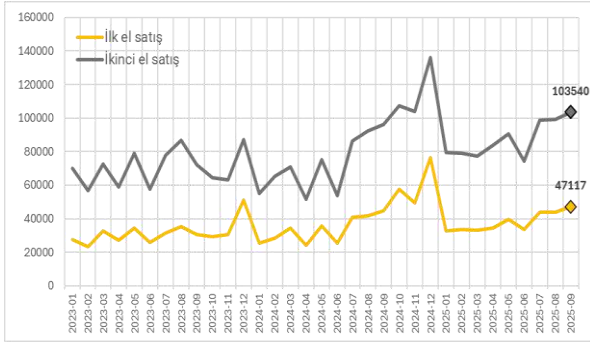
TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2025	Eylül 2025	Eylül 2024	Eylül 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,23	2,97	4,75
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	25,43	35,86	49,86
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	33,29	49,38	61,53
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	38,36	63,47	55,3

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları

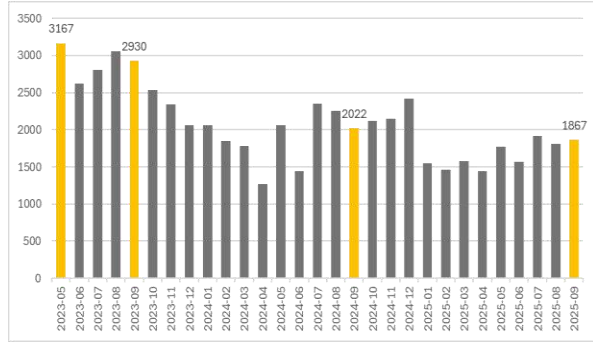
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150.657 oldu. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1.128.727 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında artarak 47.117 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 oranında artarak 342.641 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 oranında artarak 103.540 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,7 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,6 oranında artarak 786.086 olarak gerçekleşti.



Grafik 8. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları



Grafik 9. Yabancılar Yapılan Konut Satışları

Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 oranında azalarak bin 771 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında azalarak 7 bin 789 oldu.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

4.1. Hukuki Tanımı

4.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazın tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi/Köyü	Karakusunlar Mah.
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	27565
Parsel No	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Alanı	1.396,00 m ²
Sahibi-Hissesi	Vakıflar Genel Müdürlüğü (1/1)
Cilt No	16
Sayfa No	1540
Yevmiye No	34271
Tapu Tarihi	05.05.2017

Tablo 2. Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir Tablo 2'deki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmaz için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde satış işlemi gerçekleşmemiş olduğu tespit edilmiştir.

Tapu Kayıtları İncelemesi

Müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden dijital olarak temin edilen ve tarafımızla paylaşılan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre değerleme konusu taşınmazın kayıt bilgileri incelenmiştir.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

Beyanlar Hanesinde;

Ana taşınmaz üzerinde;

- 19.08.2009 tarih ile Konusu: Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri Yasaklanmıştır.

AÇIKLAMA: Yabancıların taşınmaz edinimi konusunda yapılan son düzenleme 03.05.2012 tarihinde kabul edilen 6302 sayılı Kanun'dur. Bu Kanun'un 1. maddesiyle Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde son derece kapsamlı bir değişikliğe gidilerek, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi bugünkü şekline kavuşturulmuştur.

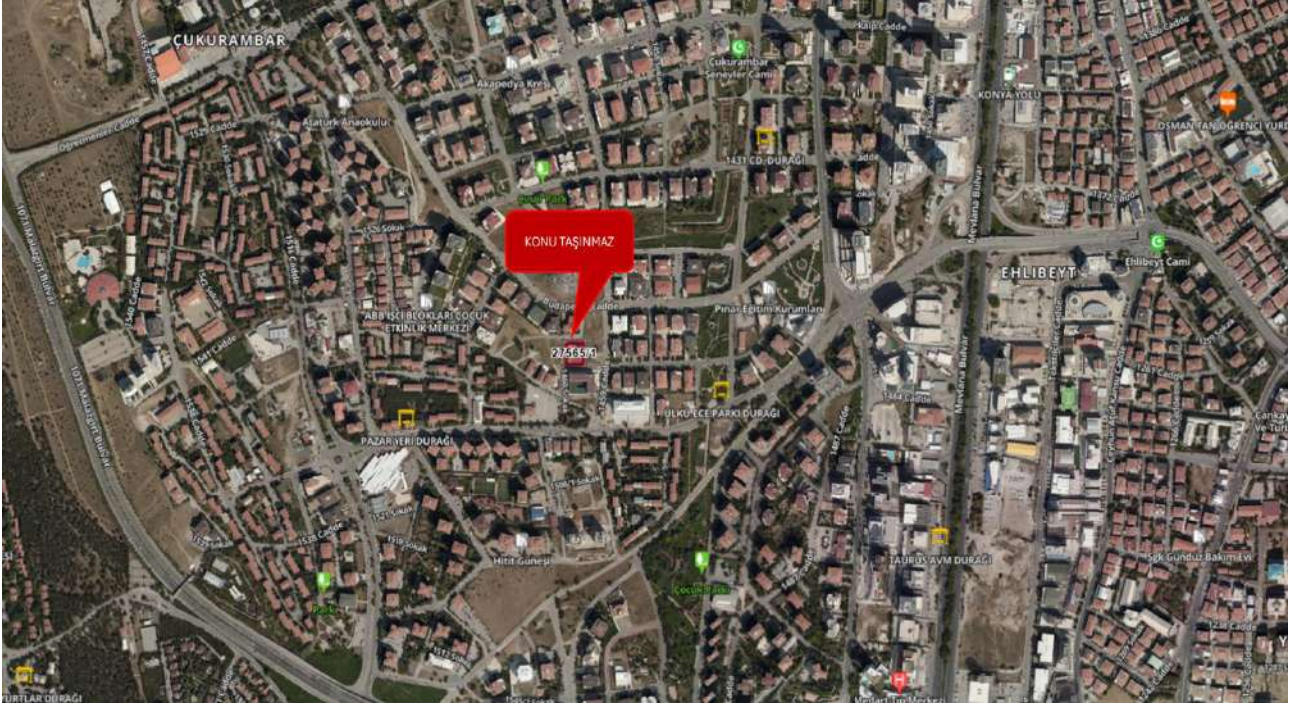
*Söz konusu beyan bölge geneline konulmuş olup arsaya özel bir durum olmadığı bölgedeki genel satış yasağıyla alakalı olduğu öğrenilmiştir.

- Bila tarihli 81129 nolu plan gereğince K.A.A. olarak tahsis edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parcel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.



Şekil 1. Taşınmazın TKGM Görüntüleri

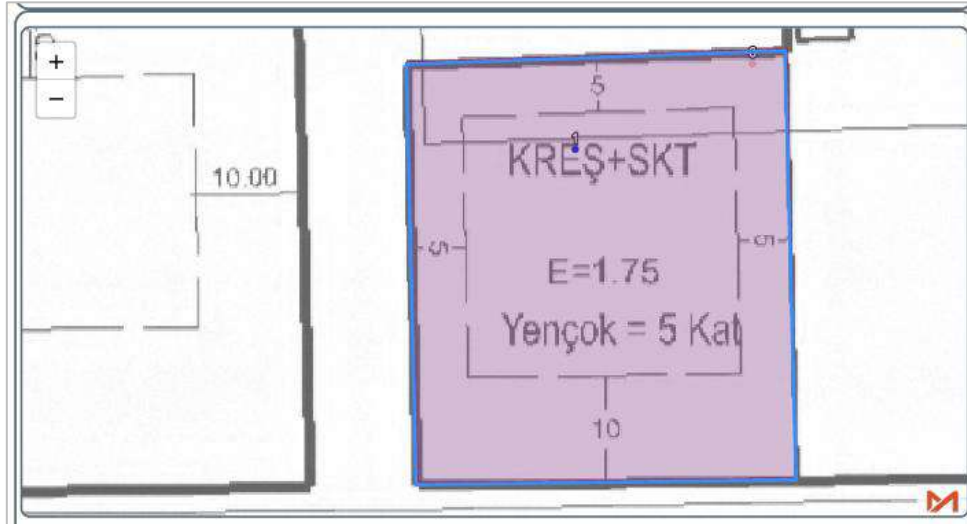
Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle/Köy	Karakusunlar
Manalle No	55781
Ada	27565
Parsel	1
Tapu Alanı	1.396,00
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	-

Şekil 2. Taşınmazın TKGM Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TANIMI

4.1.2. İmar Durumu

Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünden yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkul “Kreş, Sosyo Kültürel Tesis Alanı” içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 1.75, H_{max}: 5 kat olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 3. İmar Durumu Görseli

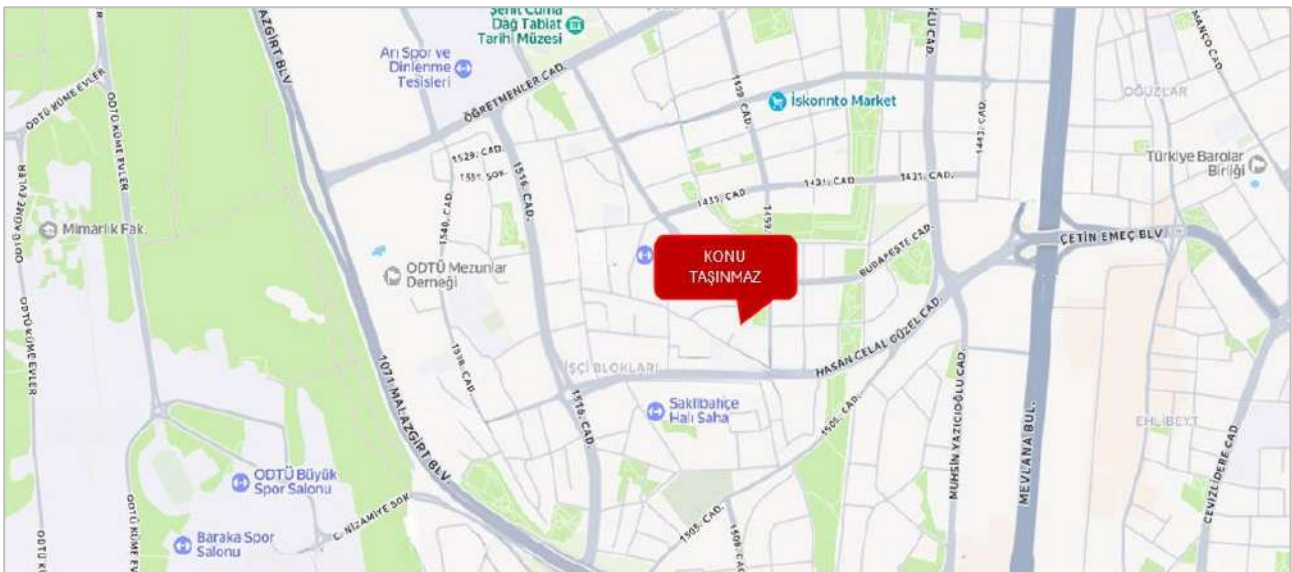
4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri

Konu Değerlemeye konu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27565 Ada 1 Parselde konumlu "Arsa" vasıflı taşınmazdır.

Erişebilirlik ve Ulaşım

Taşınmaz çevresinde 5 katlı, 40-45 yıllık konut dokusu bulunmakta olup değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu Çukurambar Mahallesi, Çankaya ilçe sınırlarının batısında Ankara merkeze yakın mesafede konumlanmaktadır. Gelir seviyesi orta-üst kesime hitap eden bir bölge olup taşınmaza benzer konut yapıları ve yer yer çok katlı yeni konut yapıları bölgeye hakimdir. Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Gayrimenkul Mevlâna Bulvarına 700 m, 1071 Malazgirt Bulvarına 800 m mesafede yer almaktadır.

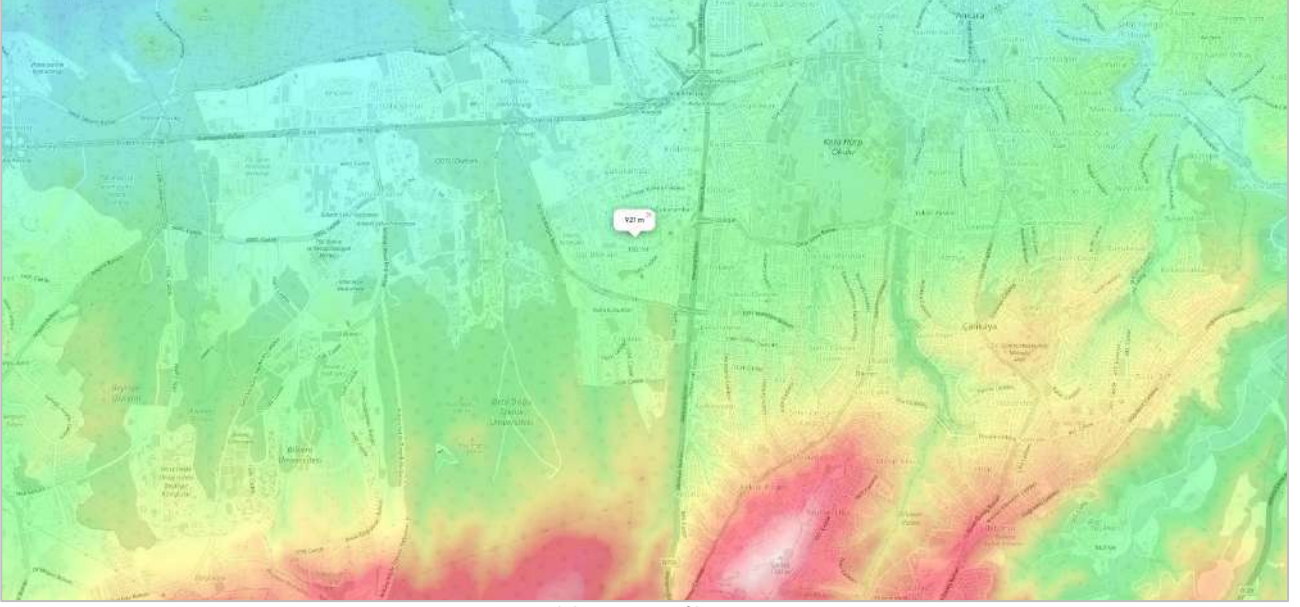


Şekil 4. Taşınmazın Konumu

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli olmamakla birlikte bölgede gözle görülebilir bir yükseklik farkı bulunmamaktadır. Güney ve doğu yönünde doğru ilerledikçe yükseklik artmakta ve Kuzey ve batı yönünde ilerledikçe yükseklik azalmaktadır. Parsel içinde gözle görülür bir kot farkı yoktur. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul yaklaşık 920 m rakımlıdır.



Şekil 5. Topoğrafik Yapı

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27565 ada 1 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı olmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmaz 1.396,00 m² yüz ölçümüne sahip olup; geometrik olarak düzgün dörtgen şekilli, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin kuzeyde bulunan 1461. sokağa cephesi bulunmaktadır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 6. Gayrimenkulün Görseli

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

Güçlü Yanlar

- Değerleme konusu taşınmaza, çeşitli toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolaydır,
- Taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Mevlana Bulvarı ve Dumlupınar Bulvarı'na yakın konumda yer alması,
- Ticari hareketliliği ve bilinirliği yüksek bölgede olması

Zayıf Yönleri

- Sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı kullanım hakkı mevcuttur.
- Plan hükümleri uyarınca tesis inşasında ek maliyetler oluşabilir.

Fırsat

- Şehir merkezine, alışveriş merkezlerine ve kamu kurum ve kuruluşlarına çok yakın olması sebebiyle tercih edilen bir bölgede yer alması

Tehditler

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden 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.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriye ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerlendirme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

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:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkul ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkul için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu arsa nitelikli taşınmazın değerinin tespitinde gayrimenkule dayalı hak değerlemesi yapıldığı için pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Konu taşınmaz üzerinde geliştirilen proje inşaat maliyetlerinin saptanabiliyor olması sebebiyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Gelir getirici gayrimenkulün değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Değerleme konusu taşınmazın gelir getirici bir mülk niteliğinde olması sebebiyle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Bu çalışmada, sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkının değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ile uyumlu olarak **“Sosyo Kültürel Tesis”** fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ**7.1. Maliyet Yaklaşımı**

Bu çalışmada Maliyet yaklaşımı, yapıların değerinin tespitinde kullanılmıştır. Geliştirme maliyetleri optimize edilmiş ulusal maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenmediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetleri geliştirici karı dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal pazar koşulları dikkate alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki sapmalar ve geliştiricinin yeterlilikleri maliyetin değişken unsurlarıdır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Bina Maliyeti (Kaba-İnce Yapı, Elektrik Tesisatı & Mekanik Tesisat)
- Bina Dışı Maliyetler (Alt Yapı, Sert Zemin, Peyzaj Düzenlemesi, Mühendislik ve Mimarlık Ücretleri)
- Diğer Maliyetler (İnşaat İçin Yasal İzinler, Mimari & Mühendislik ve Geliştirici Primi)

Maliyet yaklaşımı ile konu gayrimenkulün geliştirme maliyeti, fiziksel ve fonksiyonele eskime gibi faktörler göz önünde hesaplanmıştır. Geliştirme maliyeti tahmininde, Gelir İdaresi Başkanlığı'nın açıklanmış olduğu amortisman oranları da göz önünde bulundurulmuştur. Genel ekonomik durum sebebiyle, belirlenen birim maliyetler döviz ve akaryakıt fiyatlarındaki değişim etkisini yansıtacak ve yayımlandığı tarih ile değerlendirme tarihi arasındaki dönemi kapsayacak şekilde enflasyon, döviz kuru, işçilik maliyetlerindeki artışlar ve bölgesel olarak inşaat işlerinin zorluk seviyesi dikkate alınarak tahmin edilmiştir. (Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği kapsamında belirtilen birim maliyet değerleri reel piyasa koşullarını sağlamadığı için söz konusu maliyetler piyasada yapılan araştırmalar ve firma tecrübemize istinaden belirlenmiştir.) Demir ve beton gibi inşaatın temel yapı maliyetlerini oluşturan materyallerdeki dövize endeksli fiyat artışları dikkate alınarak geliştirme maliyetleri hesap edilmiştir.

Aşağıdaki tabloda yaklaşık inşaat maliyetleri hesap edilmiştir.

Geliştirme Maliyetleri	Yasal Alan	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yerine Koyma Maliyet (TL)
Bina Maliyetleri	4.038,43	23.160	93.530.046
Bina Maliyetler Toplamı			93.530.046
Diğer Maliyetler			
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3%	2.805.901
Yasal İzinler & Danışmanlık		3%	2.805.901
Yapı Denetim		2%	1.870.601
Diğer Maliyetler Toplamı			7.482.404
Toplam Geliştirme Maliyeti			101.012.450
Bina Dışı Maliyetler			
Altyapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	3478,00	3600,00	12.520.800
Çevre Düzeni Peyzaj	2276,78	1000,00	2.276.780
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı			14.797.580
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Yapı Değeri		28.677	115.810.000

Tablo 3. Maliyet Yaklaşımı (Yapının Maliyet Hesaplama Tablosu)

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile etaplara ayrılarak bulunan yapı değerleri, gelir yaklaşımında bulunan indirgenmiş nakit akışı tablolarında kullanılmıştır.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değerın gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değerin gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki, kazançların bugünkü değerin tespit edilmesidir. Gelir getirici mülklerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider öngörülerinden yola çıkan amortisman ve kredi öncesi net geliridir. Gelecekteki bu kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değerin gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki, kazançların bugünkü değerin tespit edilmesidir. Gelir getirici mülklerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider öngörülerinden yola çıkan amortisman ve kredi öncesi net geliridir. Gelecekteki bu kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

Sözleşme Bilgileri	
Sözleşmeye Konu Yer	Ankara/Çankaya/Karakusunlar 27565 ada ve 1 Parselde konumlan Arsa vasıflı taşınmaz
Sözleşmeye Konu Yerin Yüzölçümü	1.396 m ²
Sözleşme Tarafları	Z Grup Proje San. Tic. Ltd. Şti. (Yüklenici) T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü adına Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü (İdare)
Sözleşme Başlangıç Tarihi	04.12.2018
Sözleşme Bitiş Tarihi	04.12.2043
Sözleşme Süresi (Yıl)	25
Kalan Süre (Yıl)	--

Vakıflar Genel Müdürlüğü ile 25 yıl süreli olmak üzere imzalanan, 04.12.2018 tarihli ve 30621 yevmiye numaralı Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Sözleşmesi içerisinde 25 yıllık sürecin yer teslimi itibarı ile başlaması hususu dikkate alınarak proje geliştirilmiştir.

			1	2	3	4	5	6
		30.09.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
Yıllara Göre İndirgeme Oranı	%23,48	-	%10,22	%46,00	%35,00	%34,00	%33,00	%32,00
Doluluk	-	-	-	-	-	%100,00	%100,00	%100,00
Enflasyon Oranı (%)	%13,40	-	%5,11	%23,00	%17,50	%17,00	%16,50	%16,00
Fiyat Artış Oranı (%)	%13,40	-	%5,11	%23,00	%17,50	%17,00	%16,50	%16,00
Aylık Kira (TL/ay)	1.944.487	2.043.870	2.513.960	2.953.903	3.456.067	4.026.318	4.670.528	
Yıllık Kira (TL)	-	-	-	-	41.472.800	48.315.812	56.046.342	
Toplam Gelirler (TL)	-	-	-	-	41.472.800	48.315.812	56.046.342	
Sabit Giderler (TL)	%5,30	-	-	-	2.196.380	2.562.507	2.976.865	
Bakım & Onarım Masrafları (TL)	%3,50	-	-	-	1.451.548	1.691.053	1.961.622	
Emlak Vergisi (TL)	%0,40	-	-	-	509.867	596.545	694.974	
Bina Sigorta Giderleri (TL)	%0,20	-	-	-	234.965	274.909	320.269	
BRÜT İŞLETME GELİRİ		-	-	-	39.276.420	45.753.305	53.069.477	
İNŞAAT MALİYETİ								
İnşaat Tamamlanma Seviyesi	-	-	%40,00	%60,00	-	-	-	
Toplam İnşaat Maliyeti	115.810.000	-	59.890.709	100.424.642	-	-	-	
NET İŞLETME GELİRİ (TL)	-	-	-59.890.709	-100.424.642	39.276.420	45.753.305	53.069.477	

TL	92.500.000
USD	2.203.666

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040
%26,35	%25,50	%24,65	%23,80	%22,95	%21,45	%20,63	%19,80	%18,98	%18,15
%100,00	%100,00	%100,00	%100,00	%100,00	%100,00	%100,00	%100,00	%100,00	%100,00
%15,50	%15,00	%14,50	%14,00	%13,50	%13,00	%12,50	%12,00	%11,50	%11,00
%15,50	%15,00	%14,50	%14,00	%13,50	%13,00	%12,50	%12,00	%11,50	%11,00
5.394.460	6.203.629	7.103.156	8.097.598	9.190.773	10.385.574	11.683.770	13.085.823	14.590.693	16.195.669
64.733.525	74.443.554	85.237.869	97.171.171	110.289.279	124.626.885	140.205.245	157.029.875	175.088.311	194.348.025
64.733.525	74.443.554	85.237.869	97.171.171	110.289.279	124.626.885	140.205.245	157.029.875	175.088.311	194.348.025
3.443.355	3.965.747	4.547.581	5.192.064	5.901.948	6.679.410	7.525.924	8.442.128	9.427.703	10.481.249
2.265.673	2.605.524	2.983.325	3.400.991	3.860.125	4.361.941	4.907.184	5.496.046	6.128.091	6.802.181
806.170	931.127	1.070.796	1.226.061	1.397.710	1.586.400	1.792.632	2.016.711	2.258.717	2.518.469
371.511	429.096	493.460	565.012	644.113	731.069	826.108	929.371	1.040.896	1.160.599
61.290.170	70.477.807	80.690.288	91.979.107	104.387.331	117.947.475	132.679.322	148.587.747	165.660.607	183.866.776
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61.290.170	70.477.807	80.690.288	91.979.107	104.387.331	117.947.475	132.679.322	148.587.747	165.660.607	183.866.776

17	18	19	20	21	22	23	24	25
31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049
%18,15	%18,15	%18,15	%18,15	%18,15	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60
%100,00	%100,00	%100,00	%100,00	%100,00	%100,00	%100,00	%100,00	%100,00
%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00
%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00
17.977.192	19.954.683	22.149.699	24.586.165	27.290.644	30.292.614	33.624.802	37.323.530	41.429.119
215.726.307	239.456.201	265.796.383	295.033.986	327.487.724	363.511.374	403.497.625	447.882.363	497.149.423
215.726.307	239.456.201	265.796.383	295.033.986	327.487.724	363.511.374	403.497.625	447.882.363	497.149.423
11.634.186	12.913.947	14.334.481	15.911.274	17.661.514	19.604.280	21.760.751	24.154.434	26.811.422
7.550.421	8.380.967	9.302.873	10.326.189	11.462.070	12.722.898	14.122.417	15.675.883	17.400.230
2.795.501	3.103.006	3.444.337	3.823.214	4.243.767	4.710.581	5.228.745	5.803.907	6.442.337
1.288.265	1.429.974	1.587.271	1.761.871	1.955.676	2.170.801	2.409.589	2.674.644	2.968.854
204.092.121	226.542.255	251.461.903	279.122.712	309.826.210	343.907.093	381.736.873	423.727.930	470.338.002
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
204.092.121	226.542.255	251.461.903	279.122.712	309.826.210	343.907.093	381.736.873	423.727.930	470.338.002

SONUÇ

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğuna ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkına görüşlerimiz yer almaktadır.

Konu taşınmaz için değer takdiri oluşturulurken; taşınmaz üzerinde varsa haciz, şerh ve beyanların taşınmazın satış kabiliyetine ve pazarlanabilirliğine herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti unsuru bulunmadığı görülerek pazar değeri belirlenmiştir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü ile 25 yıl süreli olmak üzere, 04.12.2018 tarihli ve 30621 yevmiye numaralı Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme konusu taşınmazı da kapsayan alandaki plan iptali nedeniyle Yüklenici sözleşmede belirtilen yükümlülüklerini kendisinden kaynaklanmayan nedenlerle yerine getirememiş olduğu tespit edilmiştir. Konu dava aşamasında olup, bu sebeple sözleşme askıda olarak kabul edilmiştir. Raporda belirtilen sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hak dava sonuçlanıncaya kadar belirsizdir.

Değer tarihi itibarıyla Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın taraf olduğu sözleşmenin dava sonuçlanıncaya kadar askıda olması sebebiyle 25 yılına Şirket'e tanınan hakkın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne gayrimenkule dayalı hak olarak alınması uygun değildir.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirme çalışmasında, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

25.09.2025 tarihli sözleşmenin 6. Maddesinde belirtilen "Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi ve Dokümanlar" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu ve aktif kayıtları gösterir tapu kaydı temin edilememiştir. İlgili kurumlarda yapılan incelemede edinilen bilgiler rapor içerisinde belirtilmiştir.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında Geliştirme Tabanlı Gelir Yaklaşımı yönteminden faydalanılmıştır. UDS. 105'te belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü ile 25 yıl süreli olmak üzere imzalanan, 04.12.2018 tarihli ve 30621 yevmiye numaralı Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme konusu taşınmazı da kapsayan alandaki plan iptali nedeniyle Yüklenici sözleşmede belirtilen yükümlülüklerini kendisinden kaynaklanmayan nedenlerle yerine getirememiş olduğu tespit edilmiştir. Konu dava aşamasında olup, bu sebeple sözleşme askıda olarak kabul edilmiştir. Raporda belirtilen sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hak dava sonuçlanıncaya kadar belirsizdir.

Belirtilen belirsizlik durumu göz ardı edilerek Gayrimenkule Dayalı Hak olarak yapılan geliştirme sonucu oluşan değer **92.500.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Belirsizlik devam ettiği için sonuç değeri verilmemiştir.

SONUÇ

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları, satış ve karlılık verileri ile günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Geliştirme Tabanlı Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile hesaplamalar yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Değer tarihi itibarıyla Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın taraf olduğu sözleşmenin dava sonuçlanıncaya kadar askıda olması sebebiyle 25 yılına Şirket'e tanınan hakkın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne gayrimenkule dayalı hak olarak alınması uygun değildir.

Bu sebeple Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı için sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hak olarak değer takdiri yapılmamıştır.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		KDV Hariç	KDV Dahil
30.09.2025 TARİHLİ DEĞER	Taşınmazın Pazar Değeri, TL	0	0

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %20 olacağı kabul edilmiştir.

Sonuç olarak;

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27565 Ada 1 Parsel numaralı, 1.396,00 m² yüzölçümüne sahip “Arsa” nitelikli taşınmazın;

30.09.2025 tarihindeki sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkın pazar değeri K.D.V. Hariç **0 TL (Sıfır Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Cemil Özgür DİKAY

Lisans No: 406517

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga ERDEM

Lisans No: 411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

9. EKLER

- *Taşınmaz Görselleri*
- *İmar Durum Bilgisi*
- *Konum*
- *Takyidat Bilgileri*
- *Uzmanlara Ait SPK Lisansları*

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, KEÇİÖREN İLÇESİ, YÜKSELTEPE MAHALLESİ,
91607 ADA 1 PARSELDE YER ALAN
TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025-PD-80

Rapor Tarihi: 14.11.2025



ALESTA KURUMSAL
GAYRİMENKUL
ÖZGÜR
DİKAY

Bu belge *****
kimlik numaralı
CEMİL ÖZGÜR
DİKAY tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
www.alestagd.com
Tarih: 21/11/2025
21:31

TOLGA
ERDEM

Bu belge *****
kimlik numaralı
TOLGA ERDEM
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 21/11/2025
21:36

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
TALEP TARİHİ	10.11.2025
RAPOR TARİHİ	14.11.2025
RAPOR NO	2025-PD-80
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu, 91607 Ada 1 Parselde yer alan gayrimenkulün 30.09.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Ankara İli, Keçiören İlçesi, Yükseltepe Mahallesi, 91607 Ada 1 Parsel
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara ili, Keçiören ilçesi, Yükseltepe mahallesi, 91607 ada, 1 parsel numaralı 10.448 m ² yüz ölçüme sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkul
SAHİBİ	Hisseli Mülkiyet (Tablo 3'te Gösterilmiştir)
MEVCUT KULLANIM	Arsa
İMAR DURUMU	Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel Keçiören Belediyesi İmar Müdürlüğünde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkuller "Konut Alanı" içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E:1.00, H _{max} :30 kat olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		KDV Hariç	KDV Dahil
30.09.2025 TARİHLİ DEĞER	Taşınmazın Pazar Değeri, TL	141.570.000	169.884.000
	Taşınmazın 92/653 Hisse Değeri, TL	19.945.544	23.934.652

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Cemil Özgür DİKAY (SPK Lisans No: 406517)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların “değerleme tarihi itibarıyla” muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık 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.
- 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.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	- 5 -
1.7. DEĞERLEMeye KOnu TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER.....	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER.....	- 10 -
4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	- 13 -
4.1. HUKUKİ TANIMI.....	- 13 -
4.1.1. Tapu Bilgileri	- 13 -
4.1.2. İmar Durumu.....	- 16 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 16 -
4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri.....	- 16 -
4.2.2. Gayrimenkulün Tanımı	- 18 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 19 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	- 19 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ.....	- 19 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ	- 21 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 21 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	- 23 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	- 24 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 24 -
8. SONUÇ	- 25 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	- 25 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	- 25 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 25 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 25 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 25 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 26 -
9. EKLER	- 27 -

Tablolar, Şekiller ve Grafikler Listeleri

TABLO 1. YILLIK OLARAK TÜFE DEĞİŞİM ORANLARI	- 12 -
TABLO 2. GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ.....	- 13 -
TABLO 3. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 4. ARSA EMSALLERİ	- 20 -
TABLO 5. ARSA UYARLAMA TABLOSU	- 24 -
TABLO 6. 30.09.2025 TARİHLİ NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU.....	- 25 -
ŞEKİL 1. TAŞINMAZIN TKGM GÖRÜNTÜLERİ.....	- 15 -
ŞEKİL 2. TAŞINMAZIN TKGM BİLGİLERİ.....	- 15 -
ŞEKİL 3. İMAR DURUMU GÖRSELİ	- 16 -
ŞEKİL 4. KEÇİÖREN İLÇE KONUMU	- 16 -
ŞEKİL 5. TAŞINMAZIN KONUMU.....	- 17 -
ŞEKİL 6. TOPOĞRAFIK YAPI	- 17 -
ŞEKİL 7. GAYRİMENKULÜN GÖRSELLERİ	- 18 -
ŞEKİL 8. SATILIK ARSA EMSAL HARİTASI	- 19 -
GRAFİK 1. TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 7 -
GRAFİK 2. ANKARA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 7 -
GRAFİK 3. KEÇİÖREN NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI.....	- 10 -
GRAFİK 4. GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ.....	- 11 -
GRAFİK 5. İNŞAAT MALİYETLERİ ENDEKSİ VE DEĞİŞİMİ	- 11 -
GRAFİK 6. HARCAMA TÜRÜNE GÖRE İNŞAAT MALİYETLERİ	- 11 -
GRAFİK 7. DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 11 -
GRAFİK 8. TÜRÜNE GÖRE AYLIK SATIŞ MİKTARLARI	- 12 -
GRAFİK 9. YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞLARI.....	- 12 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor, Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 10.11.2025 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 14.11.2025 tarihli olarak 2025-PD-80 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Ankara ili, Keçiören ilçesi, Yükseltepe mahallesi, 91607 ada, 1 parsel numaralı 10.448 m² yüz ölçüme sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkul değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Cemil Özgür DİKAY (Lisans No: 406517) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 30.09.2025 tarihli değeri tespit edilerek rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10.11.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Daha önce söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt. No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.10.2022 tarihli ve 58/1477 sayılı toplantısında; 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” ile “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” olmak üzere iki ayrı listenin oluşturulması kapsamında, “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu, Kızılırmak, 1443. Cd. No:25 B D:210, 06510 Çankaya/Ankara adresinde yer alan Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 10.11.2025 dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Keçiören ilçesi, Yükseltepe Mahallesi, 91607 ada, 1 parsel numaralı 10.448 m² yüz ölçüme sahip, “Arsa” vasıflı taşınmaz ile ilgili 30.09.2025 tarihli değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

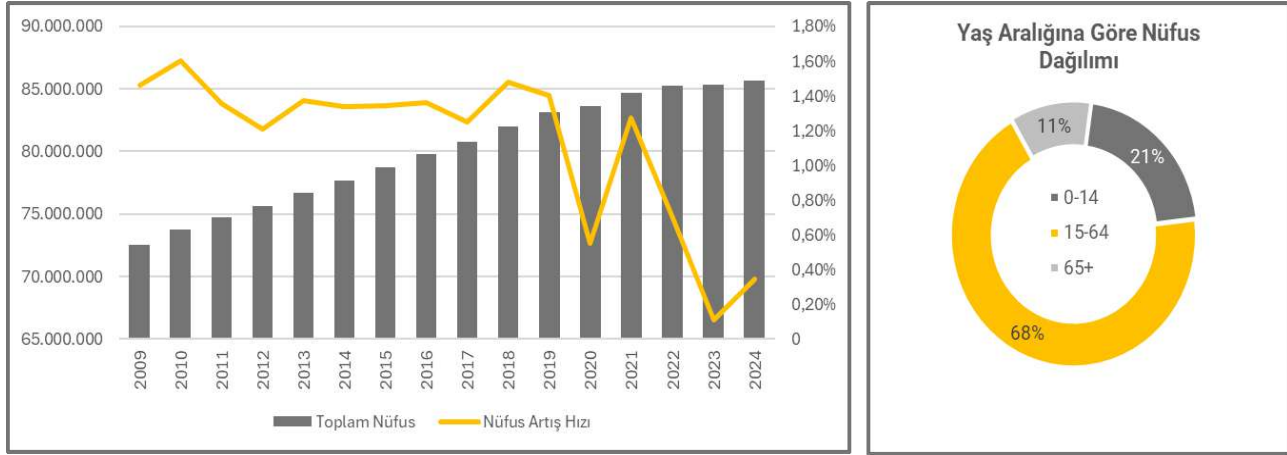
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**3.1. Demografik Veriler**

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Gazipaşa ilçesi özeline inilecek ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilecektir.

Türkiye

Türkiye'de ikamet eden nüfus, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

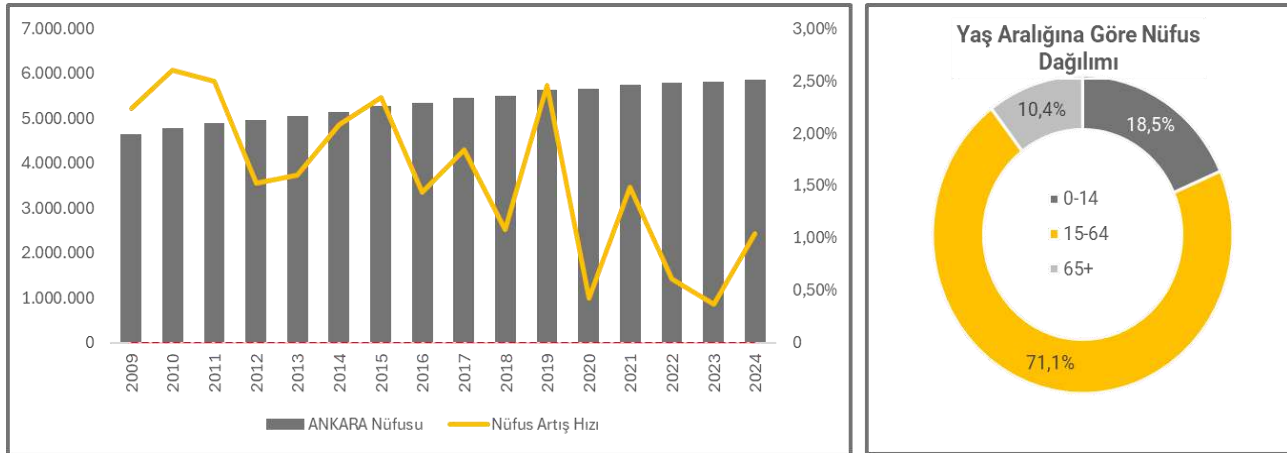


Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düşü. Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.

Ankara

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Ankara Nüfusu bir önceki yıla göre 60.567 artmıştır. Ankara Nüfusu 2024 yılına göre 5.864.049'dir. Bu nüfus, 2.888.062 erkek ve 2.975.987 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,25 erkek, %50,75 kadındır. Yüzölçümü 25.632 km² olan Ankara ilinde kilometrekareye 229 insan düşmektedir. Ankara nüfus yoğunluğu 229/km²'dir.



Grafik 2. Ankara Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfus 4.650.802 olup nüfusun %97'i ilçe merkezinde, %3'i belde ve köylerde yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır. Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.

Tarım

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzümdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir. Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır.

Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir. Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Sanayi, Ticaret

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boylu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Turizm

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu mayıs-eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşlarıdır. Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara Etnografya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur. Yurt içi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihî evler yurt içi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren ilçesi, Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır. 2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

Ulaşım

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır. Ankara yakınında O-4 otoyolu Ankara ili karayolu haritası Ankara ili çevreyolu içi yerleşim haritası Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldıracak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar.

Coğrafi Yapı ve İklim

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Ankara ilinin yüz ölçümü 25.632 km²'dir. 1.355-kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824-kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüz ölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüz ölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüz ölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüz ölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İklim; İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ile 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

Doğal Kaynaklar

Ankara topraklarının kuzey kısımları volkaniktir. Burada andezitik ve trakitik kayalar, kuzeydoğuda granit türü kayalar, kuzey- batıda ise kireç taşları ve kumtaşları görülür. İlin güney ve güneydoğu bölgeleri mezozoik (II. zaman) oluşumlardan meydana gelir. Sakarya Nehri çevresinde Tersiyer, Polatlı civarında Eosen, Tuz Gölü dolaylarında Neojen (III. zamanın son sistemi), çukur ve düz alanlar ile akarsu boylarında Kuaterner oluşukları bulunmaktadır. Başkent bölgesi büyük ölçüde volkanik yüzey malzemesine sahiptir. İlin büyük bölümü kireç taşlarından oluşmuştur, bu yüzden çok kireçli topraklarla kaplıdır. Akarsu boylarında tarıma uygun alüvyon topraklarına rastlanır. Bu jeolojik yapıların bazıları oluştukları döneme ait fosiller içerir ve o dönemlerin canlıları hakkında fikir verir. Neojen dönem oluşuklar fosil bakımından zengindir. Kızılcahamam'da Sinap yakınlarındaki bir fosil yatağında Neojen memeli kalıntıları ve adını Ankara'dan alan Ankarapithecus metei adlı bir hominoid (insansı) türe ait fosil keşfedilmiştir. Bu canlının evrimde insansılar ile insanların ortak atası olduğu öne sürülmüştür. Güneybatıda kalan Polatlı çevresindeki kireç taşları fosil açısından oldukça zengindir. Bölgede, alt Paleosenden kalma siğ deniz bitkilerinin fosilleri bulunmuştur. Çamlıdere'deki Taşlaşmış Ağaç Fosil Ormanı, Erken Miyosen'de (23-15 milyon yıl öncesi) gelişmiş olan çam ve meşe ağaçlarının bulunduğu karışık bir ormanın fosil kalıntılarından oluşur.[66] Bitki örtüsü Ankara çiğdemi (Crocus ancycensis) Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrik otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabani arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütlegan, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir.

2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup, yüz ölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlar başlıca dağların kuzey yamaçlarında görülür, ayrıca bozkır ortasında korular da mevcuttur. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

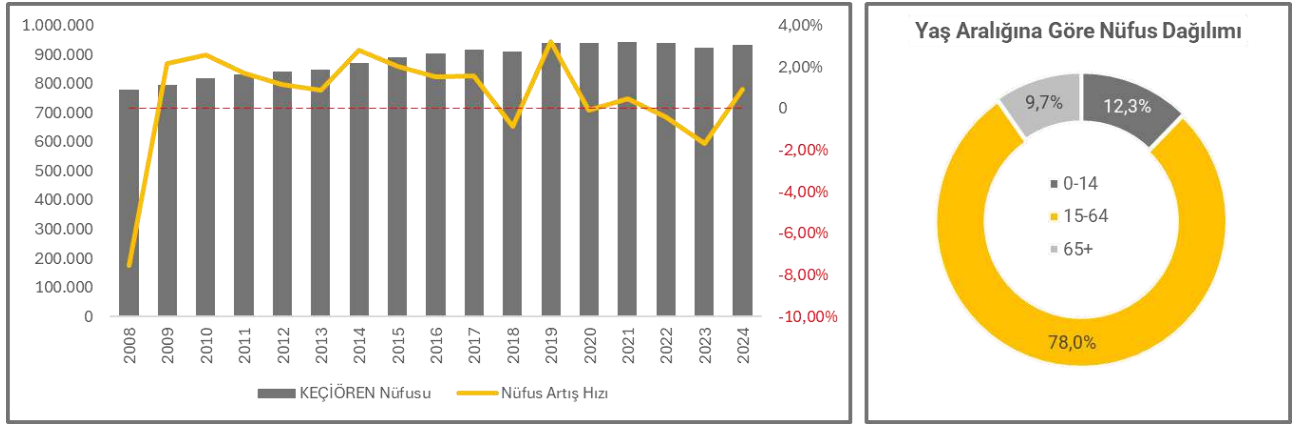
da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Nallıhan ilçesinin kışların fazla sert geçmediği düşük rakımlı kesimlerinde ise yer yer kızılçam ormanları bulunmaktadır. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır. Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Aile düzeyinde en sık görülenler papatyağiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, balıbbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

Ekonomik Faaliyetler

Ankara ili, ülkemizin başkenti olduğu için nüfusun çoğu hizmetler sektöründe çalışmaktadır 1980 verilerine göre bu sektörde çalışanlar, çalışan nüfusun % 53 ünü yalnızca kamu sektöründe çalışanlar ise %30 unu kapsamaktadır, Tarım alanında çalışan nüfus oranı büyük bir hızla düşmektedir (%32). Bunun ana nedeni Ankara Hinde de köyden kente göçüşün sürmekte olmasıdır.

Keçiören

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Keçiören Nüfusu bir önceki yıla göre 8.724 artmıştır. Keçiören Nüfusu 2024 yılına göre 932.128'dir. Bu nüfus, 454.879 erkek ve 477.249 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,80 erkek, %51,20 kadındır. Yüzölçümü 159 km² olan Keçiören ilçesinde kilometrekareye 5.862 insan düşmektedir. Keçiören nüfus yoğunluğu 5.862/km²'dir.



Grafik 3. Keçiören Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %10,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %7,1, sanayi sektörü %6,1, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %5,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %3,0, finans ve sigorta faaliyetleri %2,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,6 ve diğer hizmet faaliyetleri %2,1 arttı. Tarım sektörü %3,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,6 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,6 arttı.

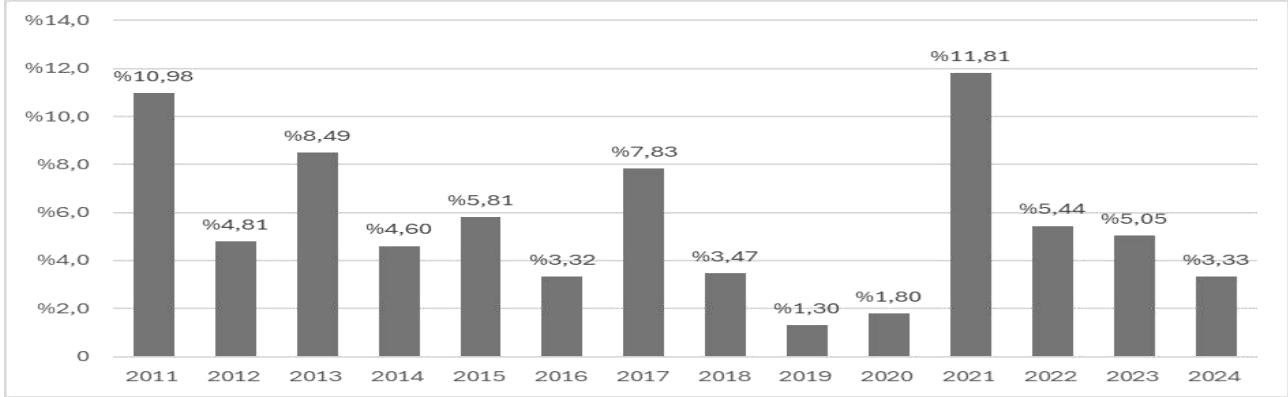
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43,7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 377 milyar 622 milyon olarak gerçekleşti.

Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,7, ithalatı ise %8,8 arttı.

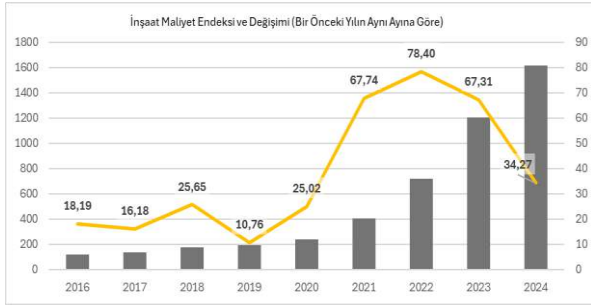
İşgücü ödemeleri, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,0 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %46,3 arttı.

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

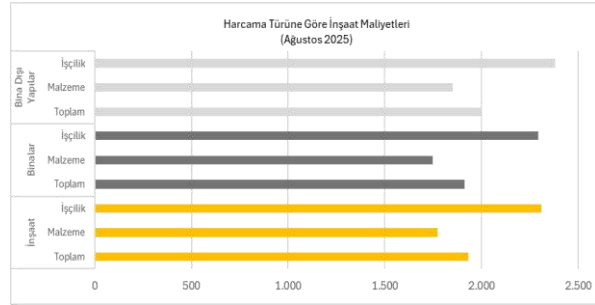
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %38,8 iken, bu oran 2025 yılında %38,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %39,5 iken %40,2 oldu.



Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi



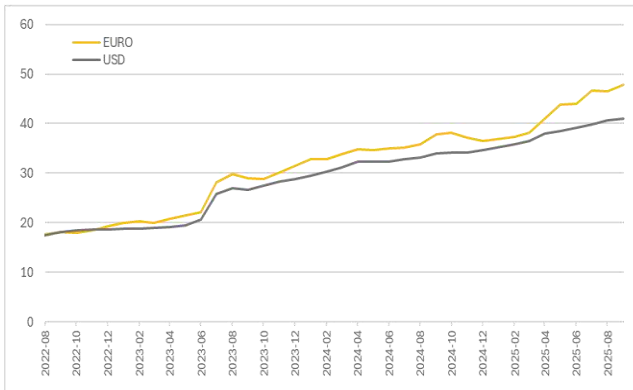
Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,67 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,69 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,01 arttı, işçilik endeksi %1,07 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,00 arttı, işçilik endeksi %31,82 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,76 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,14 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,15 arttı, işçilik endeksi %1,11 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,96 arttı, işçilik endeksi %30,93 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,58 arttı, işçilik endeksi %0,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %15,08 arttı, işçilik endeksi %35,10 arttı.

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası iş birliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Nisan ayında 83,9 iken Mayıs ayında %1,1 oranında artarak 84,8 oldu. Tüketici güven endeksinin 100'den büyük olması tüketici güveninde iyimser durumu, 100'den küçük olması tüketici güveninde kötümser durumu göstermektedir.



Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,23 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,43 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,29 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %38,36 artış olarak gerçekleşti.

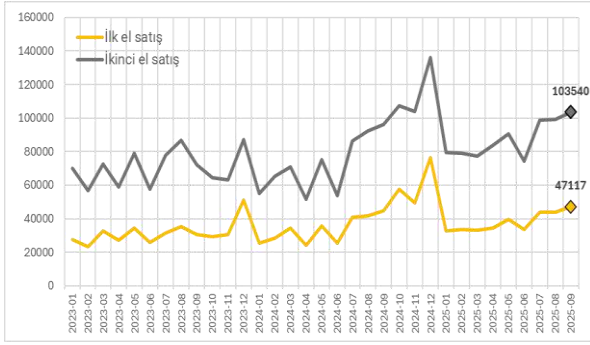
TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2025	Eylül 2025	Eylül 2024	Eylül 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,23	2,97	4,75
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	25,43	35,86	49,86
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	33,29	49,38	61,53
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	38,36	63,47	55,3

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları

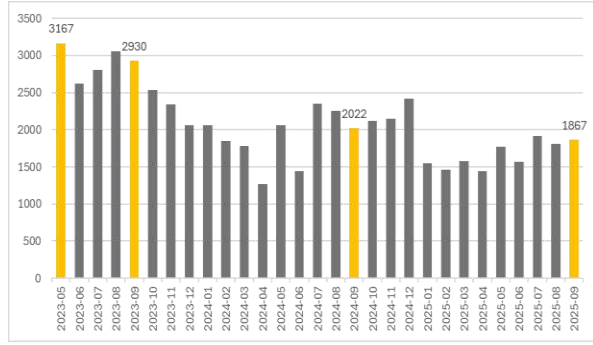
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150.657 oldu. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1.128.727 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında artarak 47.117 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 oranında artarak 342.641 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 oranında artarak 103.540 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,7 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,6 oranında artarak 786.086 olarak gerçekleşti.



Grafik 8. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları



Grafik 9. Yabancılar yapılan konut satışları

Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 oranında azalarak bin 771 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında azalarak 7 bin 789 oldu.

4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

4.1. Hukuki Tanımı

4.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazın tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

İli	Ankara
İlçesi	Keçiören
Mahallesi/Köyü	Yükseltepe Mah.
Ada No	91607
Parsel No	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Alanı	10.448,00 m ²
Sahibi-Hissesi	Tablo 3
Cilt No	25
Sayfa No	2389
Yevmiye No	Tablo 3
Tapu Tarihi	Tablo 3

Tablo 2. Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmaz için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde satış işlemi gerçekleşmemiş olup bu işlem kapsamında 31.12.2024 tarih ve 101468 yevmiye numarası ile Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği olduğu tespit edilmiştir.

Malik	Hisse Pay/ Payda	Alan (m ²)	Edinme Sebebi	Tarih-Yevmiye
Mustafa Örucü: Mehmet Oğlu	25/1306	200,00	İmar (TSM)	29-07-2015 44133
Mustafa Örucü: Mehmet Oğlu	879/5224	1.758,00	İmar (TSM)	29-07-2015 44133
Deniz Örucü: Bekir Kızı	735/10448	735,00	İmar (TSM)	29-07-2015 44133
Şakire Örucü: Mehmet Kızı	245/5224	490,00	İmar (TSM)	29-07-2015 44133
Nursen Mete: Mehmet Kızı	3/16	1.959,00	İmar (TSM)	29-07-2015 44133
Yavuz Örucü: Bekir Oğlu	735/10448	735,00	İmar (TSM)	29-07-2015 44133
Mahmut Şahin: Abdulcelil Oğlu	275/5224	550,00	Satış	19-02-2019 8966
Mustafa Örucü: Mehmet Oğlu	1/16	653,00	Mirasın Taksimi	16-01-2020 3546
Nursen Mete: Mehmet Kızı	1/16	653,00	Mirasın Taksimi	16-01-2020 3546
Deniz Örucü: Bekir Kızı	1/32	326,50	Mirasın Taksimi	16-01-2020 3546
Yavuz Örucü: Bekir Oğlu	1/32	326,50	Mirasın Taksimi	16-01-2020 3546
Şahin Karabük: Kazım Oğlu	295/5224	590,00	Satış	17-08-2021 62489
Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	92/653	1.472,00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31-12-2024 101468

Tablo 3. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER



Tapu Kayıtları İncelemesi

Müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden dijital olarak temin edilen ve tarafımızla paylaşılan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın kayıt bilgileri incelenmiştir.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

Ana Taşınmaz Üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

- 15.04.2024 tarih ve 27205 yevmiye numarası ile "İhtiyati Tedbir: Ankara 12. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 05/04/2024 tarih 2024/298 esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi) (Şablon: İhtiyati Tedbir)"

*** İhtiyati tedbir kararının taşınmazın devredilmesine doğrudan etkisi bulunmaktadır. İlgili şerh değerlendirme konusu taşınmazın GYO portföyünde bulunmasına engel teşkil etmektedir.**

- 16.07.1993 tarih ve 5386 yevmiye numarası ile "2942 Sayılı Yasanın 31/B MD. Gereğince Şerh 16/07/1993 YEV:5386 (499 Parselden Gelen Hisse) (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b Maddesine göre Şerh (Hisse))

Beyanlar Hanesinde;

- 25.01.2024 tarih ve 6443 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: Karayolları 4.Bölge Müdürlüğünün 24.01.2024 tarihli (Muafakat)) Tarih: 0 Sayı: -E.96989113-752.01/Müdürlüğünün 24.01.2024: Diğer)
- 01.04.2003 tarih ve 1840 yevmiye numarası ile "Orman Alanıdır. 01/04/2003 Tarih 1840 YEV:(1021 Parselden Gelen Hisse) (Şablon: 3194/11.Maddeye göre Umumi Hizmetlere Ayrılmıştır Belirtmesi)

Hisse Mülkiyetleri Üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

- 13.11.2024 tarih ve 84235 yevmiye numarası ile Mustafa Örucü hissesinde Kamu Haczi: Keçiören Belediye Başkanlığı nin 13/11/2024 tarih 200995 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç :170000 TL (Alacaklı: Keçiören Belediye Başkanlığı)
- 09.08.2016 tarih ve 50177 yevmiye numarası ile Şakire Örucü hissesinde Kamu Haczi: Keçiören Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü nin 02/08/2016 tarih 10519 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 4900 TL (Alacaklı: 0)
- 08.11.2024 tarih ve 92295 yevmiye numarası ile Şakire Örucü hissesinde İcrai Haciz: Ankara 9. İcra Dairesi'nin 08/11/2022 tarih 2021/14735 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26035.01 TL bedel ile Alacaklı: Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir.
- 15.08.2024 tarih ve 57668 yevmiye numarası ile Yavuz Örucü hissesinde Kamu Haczi: 006254 Maltepe Vergi Dairesi nin 15/ 08/2024 tarih 443653 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç:6773.51 TL (Alacaklı: 006254 Maltepe Vergi Dairesi)
- 25.01.2024 tarih ve 6443 yevmiye numarası ile Şahin Karabük hissesinde İhtiyati Tedbir: Ankara 22. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 15/08/2023 tarih 2023/374 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3. kişilere devri ve temlikinin önlenmesi)

*** Yukarıda belirtilen hissedarlar üzerinde İcra Hacizler ve Kamu Haczi şerhleri yer almakta olup, Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.**

Beyanlar Hanesinde;

- 19.12.1991 tarih ve 9292 yevmiye numarası ile "Kamulaştırılmıştır. (7.mad.)15/12/1991 Yev:9292 "beyanı (İlgili Beyan Kapalıdır)
- 22.05.1992 tarih ve 1408 yevmiye numarası ile Veraset İlişği Kesilmemiştir. 22/05/1992 Tar Yev:1408 beyanı 22/05/1992 Tar Yev:1408 beyanı

*** Keçiören Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada; söz konusu beyanın parselin uygulama görmesinden önce bulunduğu, şu anda taşınmazı etkilemediği öğrenilmiştir.**

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.



Şekil 1. Taşınmazın TKGM Görüntüleri

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Ankara
İlçe	Keçiören
Mahalle/Köy	Yüksektepe
Mahalle No	124095
Ada	91607
Parsel	1
Tapu Alanı	10.448,00
Nitelik	Arsa
Mevki	-
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafila	-

Şekil 2. Taşınmazın TKGM Bilgileri

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1.2. İmar Durumu

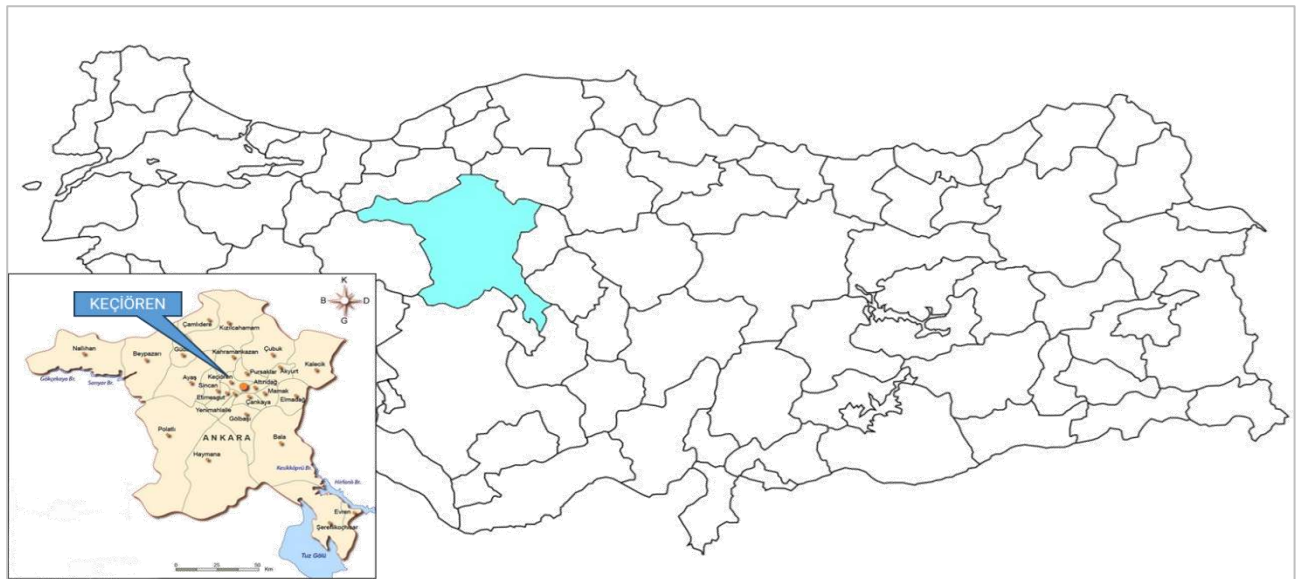
Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkuller "Konut Alanı" içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 1.00, H_{max}: 30 kat olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölgede üzerinde yapı olmayan boş parseller bulunmaktadır.



Şekil 3. İmar Durumu Görseli

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri



Şekil 4. Keçiören İlçe Konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, Ankara İli, Keçiören İlçesi, Yükseltepe Mahallesi, 91607 ada 1 parselde konumlu "Arsa" vasıflı taşınmazdır.

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Erişebilirlik ve Ulaşım

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için Murat Çobanoğlu Caddesi ile Karakeçili Caddesi kesişim noktası referans alınarak Karakeçili Caddesi üzerinde kuzey istikametinde ilerlenip, 2088. Caddeye dönülür. Yaklaşık 250 m ilerledikten sonra sağ kol üzerinde yer alan değerlendirme konusu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın bulunduğu bölge genellikle orta gelir grubuna hitap etmektedir. Gayrimenkulün yakın çevresinde Ahmet Efendi Cami, Karşıyaka Mezarlığı, Kartepe Kent Ormanı ve Forum Ankara AVM yer almaktadır. Bölgede gelişim devam etmektedir.

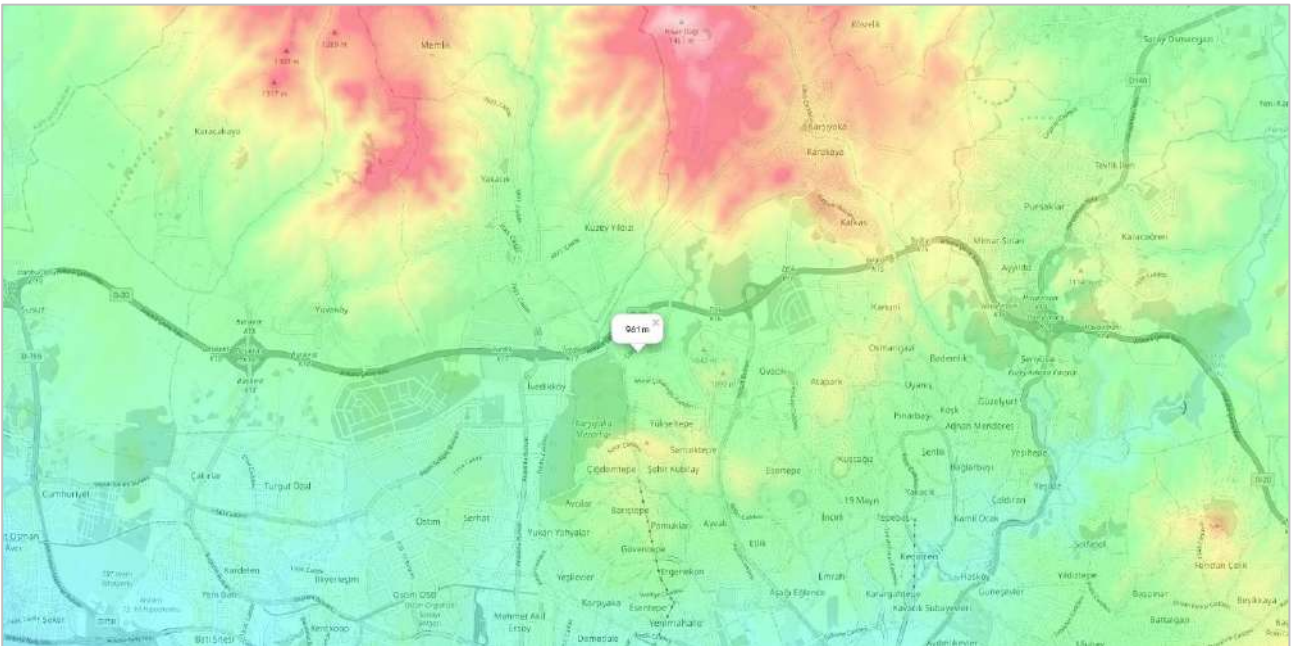
Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Gayrimenkulün yakın çevresinde konut fonksiyonlu yapılaşma bulunmaktadır. Ana cadde üzerindeki yapıların zemin katları nadir şekilde dükkân ve işyeri olarak kullanılmakta olup bölge genelinde çok katlı yapılar ile müstakil tarzda yapılar bulunmaktadır.



Şekil 5. Taşınmazın Konumu

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli coğrafi yapıya sahiptir. Kuzey yönüne doğru ilerledikçe yükseklik artmakta ve güney yönünde ilerledikçe yükseklik azalmaktadır. Parsel düz yapıya sahip olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 6. Topoğrafik Yapı

4.2.2. Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Keçiören İlçesi, Yükseltepe Mahallesi, 91607 ada 1 parselde kayıtlı “Arsa” niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı olmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmaz 10.448,00 m² yüz ölçümüne sahip olup; geometrik olarak dörtgen formda, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzeyinde Çorum Caddesi’ne cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.



Şekil 7. Gayrimenkulün Görselleri

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

Güçlü Yanlar

- Parselin 1/1000 lik imar planının bulunması
- Yapılaşma hakkının bölgeye kıyasla yüksek olması
- Yola cepheli olması

Zayıf Yönleri

- Gayrimenkulün mülkiyetinin hisseli olması

Fırsat

- Taşınmazın gelişmekte olan bir bölgede yer alması

Tehditler

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

Arsa Emsalleri

Pazarda gayrimenkul türlerine göre emsaller sorgulanmış ve analiz edilmiştir. Tespit edilen emsaller taşınmazla aynı bölgede bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde emsal arsa sayısı kısıtlı olması sebebiyle aynı bölgede farklı imar durumuna sahip ve farklı büyüklükteki arsalar, konumlu oldukları cadde, imar durumu gibi şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmazın bulunduğu konum ve şerefiye özelliklerine göre belirli yüzdeler ile ayarlama işlemi yapılmıştır. Aşağıda belirtilen parametreler ve şerefiye yüzdeleri firma tecrübelerimize göre oluşturulmuş ve yorumlanmıştır. Etkin pazar koşullarında diğer profesyonel değerlendirme uzmanlarınca yorum farklılıkları olabileceği muhtemeldir.



Şekil 8. Satılık Arsa Emsal Haritası

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satılık Ticari Mülkler - ARSA					
İLAN BİLGİLERİ	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
Konum	Keçiören/ Ovacık	Keçiören/ Ovacık	Keçiören/ Yükseltepe	Keçiören/ Yükseltepe	Keçiören/ Ovacık
Cephe Durumu	Cadde	Sokak	Cadde	Cadde	Cadde
Ada	34572	34580, 34592, 34570	91597	91597	91918
Parsel	1	1	2	1	1
Parsel Şekli	Dörtgen	Dörtgen	Yamuk-Dairesel Amorf	Dörtgen	Dörtgen
Eğim %	Az	Az	Az	Az	Az
Tapu/Hisse Durumu	Hisseli	Hisseli	Hisseli	Hisseli	Hisseli
Parsel Durumu	Boş	Boş	Boş	İnşaat Halinde	Boş
Satılan Alan (Hisse) (m²)	162,00	275,00	300,00	168,00	118,00
Brüt Arsa Alanı (m²)	18.310,00	48.899,00	12.731,00	43.020,35	17.529,00
Lejant	YERLEŞİK KONUT ALANI	YERLEŞİK KONUT ALANI	YERLEŞİK KONUT ALANI	YERLEŞİK KONUT ALANI	YERLEŞİK KONUT ALANI
Fonksiyon	TİCARET+KONUT	KONUT	TİCARET+KONUT	TİCARET+KONUT	TİCARET+KONUT
TAKS	-	-	-	-	-
EMSAL/KAKS	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kat Adeti	30	30	30	30	30
Hisse Pazarlanan Fiyat	2.450.000	2.445.000	4.950.000	2.600.000	1.710.000
Birim Fiyat, TL/m²	15.123,46	8.890,91	16.500,00	15.476,19	14.491,53
Tam Arsa Fiyatı	276.910.494	434.756.564	210.061.500	665.791.131	254.021.949

Tablo 4. Arsa Emsalleri

Pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının KDV Hariç **10.000-15.000 TL/m²** olduğu tespit edilmiştir. Yapmış olduğumuz pazar araştırmasında belirtilen emsallerin 50-70 gündür satışta olduğu bilgisi alınmıştır. Piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5 iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden 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.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriye ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerlendirme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

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:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkul ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkul için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu arsa nitelikli taşınmazın değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu parsel mevcut durumda boş arsa fonksiyonunda olması nedeniyle değerlendirme çalışması kapsamında maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Gelir getirici gayrimenkulün değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Değerleme konusu taşınmazın halihazırda doğrudan gelir getiriyor olmaması sebebiyle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ile uyumlu olarak **“Arsa”** fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar.

Arsa Değeri

Piyasadan temin edilen emsaller gerek büyüklük gerekse de imar hakkı olarak taşınmazla benzer nitelikte değildir. Bu nedenle emsaller belirli şerefiye parametreleri ışığında baz parsel olarak seçilen 91607 ada 1 parsel göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak sonuçlar analiz edilmiştir. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan şeklinde hesap edilmiştir. Düzeltilmiş arsa emsal analizi değerlendirme konusu taşınmazın maliyet yaklaşımına esas değer tespitinde kullanılmak üzere hazırlanmış olup düzeltilmiş emsal tablosu aşağıdaki gibidir.

ARSA EMSAL AYARLAMA TABLOSU	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Brüt Alan, m ²	18.310,00	48.899,00	12.731,00	43.020,35	17.529,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	276.910.494	434.756.564	210.061.500	665.791.131	254.021.949
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	15.123,46	8.890,91	16.500,00	15.476,19	14.491,53
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL	276.910.494	434.756.564	210.061.500	665.791.131	254.021.949
Tahmin Edilen İskonto Oranı	%5	%5	%5	%5	%5
Emsal Değerlendirme Kriterleri	14.722,16	14.367,28	8.446,36	15.675,00	14.702,38
Konum Değerlendirmesi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer
Konum İçin Ayarlama Yüzdesi	-%10	-%5	-%5	-%5	%0
Manzara Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzara İçin Ayarlama Yüzdesi	%0	%0	%0	%0	%0
Parsel Şekli Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Parsel Şekli İçin Ayarlama Yüzdesi	%0	%0	%0	%0	%0
Eğim Yüzdesi Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Eğim Yüzdesi İçin Ayarlama Yüzdesi	%0	%0	%0	%0	%0
Arsa Büyüklüğü Değerlendirmesi	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Arsa Büyüklüğü İçin Ayarlama Yüzdesi	%5	%15	%0	%15	%10
Yola Cephesi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi
Yola Cephesi İçin Ayarlama Yüzdesi	-%10	-%5	%0	-%5	-%5
İmar Fonksiyonu Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Fonksiyonu İçin Ayarlama Yüzdesi	%0	%0	%0	%0	%0
Yapılaşma / Emsal Hakkı Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Yapılaşma / Emsal Hakkı İçin Ayarlama Yüzdesi	%0	%0	%0	%0	%0
Tapu Hisse Durum Değerlendirmesi	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer
Tapu Hisse Durum Değerlendirmesi İçin Ayarlama Yüzdesi	%0	%25	%0	%0	%0
Uygunlaştırılmış (Ortalama) Birim Fiyat, TL	13.542,83	12.219,38	10.957,84	14.891,25	15.259,23
Emsal Ortalama Birim Değeri, TL/m²	13.550,00	12.220,00	10.960,00	14.890,00	15.260,00

Parsel Net Alanı, m ²	10.448,00
Parsel Hesaplanan (Net Alan) Değeri, TL	141.570.400
Parsel Nihai (Düzeltilmiş) Değeri, TL	141.570.000

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

Tablo 5. Arsa Uyarlama Tablosu

Pazar araştırması kapsamında konu taşınmaz arsanın birim satış değeri **13.550 TL/m²** olarak tespit edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda imar durumu, bulunduğu bölge, caddeye olan mesafesine göre değerlerin değişim gösterdiği görülmüş, tüm bu parametreler ışığında arsa birim metrekaresi tespit edilmiştir.

SONUÇ

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkına görüşlerimiz yer almaktadır.

Konu gayrimenkul için gerçekleştirilen her türlü yasal ve piyasa incelemelerinde; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi yasal kısıtlılık durumu olmadığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkulün Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan hissesi üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazın alım-satımına ilişkin herhangi bir engel teşkil edecek unsura rastlanılmamıştır.

Konu taşınmaz için değer takdiri oluşturulurken; taşınmaz üzerinde varsa haciz, şerh ve beyanların taşınmazın satış kabiliyetine ve pazarlanabilirliğine herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti unsuru bulunmadığı görülerek pazar değeri belirlenmiştir.

Konu taşınmaz arsa niteliğindedir. Beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik tasarrufta bulunulmamıştır.

Değer tarihi itibarıyla geliştirilmemiş boş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, tapu kaydında bulunan ihtiyati Tedbir serhi sebebiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasının uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirme çalışmasında, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

10.11.2025 tarihli sözleşmenin 6. Maddesinde belirtilen “Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi ve Dokümanlar” maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu ve aktif kayıtları gösterir tapu kaydı temin edilememiştir. İlgili kurumlarda yapılan incelemede edinilen bilgiler rapor içerisinde belirtilmiştir.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımından faydalanılmıştır. Hesaplanan değer taşınmazın nihai piyasa değeri olarak takdir edilmiştir.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
Taşınmazın Pazar Değeri, TL	141.570.000	169.884.000
Taşınmazın Hisse (92/653) Değeri, TL	19.945.544	23.934.652
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	141.570.000	169.884.000

Tablo 6. 30.09.2025 Tarihli Nihai Değerleme Tablosu

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları, satış ve karlılık verileri ile günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

SONUÇ

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” yöntemi ile ulaşılan değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir. Tüm bu bilgiler dikkate alınarak konu parsel ve üzerinde yer alan değerlemeye tabi yapılara ait pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		KDV Hariç	KDV Dahil
30.09.2025 TARİHLİ DEĞER	Taşınmazın Pazar Değeri, TL	141.570.000	169.884.000
	Taşınmazın Hisse (92/653) Değeri, TL	19.945.544	23.934.652

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %20 olacağı kabul edilmiştir.

Sonuç olarak;

Ankara İli, Keçiören İlçesi, Yükseltepe Mahallesi, 91607 Ada 1 Parsel numaralı, 10.448,00 m² yüzölçümüne sahip “Arsa” nitelikli taşınmazın ;

30.09.2025 tarihindeki pazar değeri değeri K K.D.V. Hariç **141.570.000 TL (Yüz kırk birmilyon beş yüz yetmiş bin Türk Lirası)**, Z GYO A.Ş. Mülkiyetindeki 92/653 Oranında Hisse Değeri **19.945.544 TL (Ondokuz milyondokuz yüz kırk beş bin beş yüz kırk dört Türk Lirası)** olarak, tahmin ve takdir edilmiştir.

Cemil Özgür DİKAY

Lisans No: 406517

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga ERDEM

Lisans No: 411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

9. EKLER

- *Takyidat Bilgileri*
- *Tapu*
- *Taşınmaz Görselleri*
- *İmar Durum Bilgisi*
- *Değerleme Uzmanlarının SPK Lisansları*
- *Değerleme Uzmanlarının Özgeçmişleri*