

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA / ETİMESGUT / YAPRACIKKÖYÜ
48341 ADA, 4 PARSEL

NEXT CAPITAL PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Aydıntepe Mahallesi, Önal Sokak, Ertas Plaza, No:26 Ofis: 6, Tuzla / İstanbul
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 08.01.2026
RAPOR NO: GYOMK-202500028



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1.	Sözleşme Tarihi.....	2
1.2.	Değerleme Tarihi	2
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4.	Rapor Türü	2
1.5.	Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler	2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1.	Değerleme Raporunun Amacı	4
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar	4
3.3.	Beyanlar	5
3.4.	Raporda Kullanılan Kısaltmalar	6
3.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.2.	Piyasa Kira Değeri	6
4.1.3.	Düzenli Likidite Değeri	7
4.1.4.	Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	7
4.2.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler	7
4.2.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	7
4.2.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	8
4.2.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1.	Demografik Veriler ⁽¹⁾	9
5.2.	Ekonomik Veriler	13

6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Ankara İli	24
6.2.	Etimesgut İlçesi	27
6.3.	Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı	30

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:	33
7.1.1.	Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı	33
7.1.2.	Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuki Durumu	35
7.1.3.	Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri	35
7.1.4.	İç Mekân Özellikleri	35
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	36
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	36
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	37
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı:	37
7.2.4.	Taşınmazın Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,	37
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	38
7.2.5.1	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	38
7.2.5.2	Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri	38
7.2.5.3	Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri	40
7.2.5.1	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	42
7.2.5.2	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	42
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:	42
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	43
7.2.7.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı	43
7.2.7.2	Uzman Görüşü:	44
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	44
7.2.9.	Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:	45

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	45
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	45
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	46
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	46
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	46
8.3.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	50
8.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	52

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	55
9.2.	Nihai Değer Takdiri ve Sonuç	59

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 19.12.2025 tarihinde başlanmış olup, 31.12.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 08.01.2026 tarih GYOMK-202500028 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yaprıcakköyü mahallesi, 48341 Ada, 4 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 6 Blok 92 ofis ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölümden oluşan Next Capital projesinin ZERAY GYO hissesine düşen 23 Ofis ve 275 Konut olmak üzere toplam 298 bağımsız bölümün **31.12.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Halil TURGUT İktisat	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409699
	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	: RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	: Aydıntepe Mahallesi, Önal, Ertaş Plaza, No: 26 Ofis: 6, Tuzla /İstanbul
Kuruluş Tarihi	: 29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 571659
Sermayesi	: 1.000.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Pendik Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	: ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi	: GÜLTEPE MAHALLESİ MİRALAY CADDESİ NO: 1 İZMİT/KOCAELİ
Vergi Dairesi ve Numarası	: TEPECİK V.D. 9971870045
Müşteri İletişim Bilgileri	: 444 9 141

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’nin talebi üzerine hazırlanan; ilgili Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracikköyü mahallesi, 48341 Ada, 4 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 6 Blok 92 ofis ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölümden oluşan Next Capital projesinin ZERAY GYO hissesine düşen 23 Ofis ve 275 Konut olmak üzere toplam 298 bağımsız bölümün **31.12.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri’nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün değerleme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri’nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri rapor’u ilgili mevzuat kapsamında paylaşması gereken kurumlar, Saklayıcı kuruluş ve Risk bölümüne, kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Bunun dışında Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

- Raporda belirtilen değer taşınmazın değerleme tarihindeki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayış Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yaprıcakköyü mahallesi, 48341 Ada, 4 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 6 Blok 92 ofis ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölümden oluşan Next Capital projesinde ZERAY GYO hissesine düşen 23 Ofis ve 275 Konut olmak üzere toplam 298 bağımsız bölüme ait daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.¹

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerleme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

¹ Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

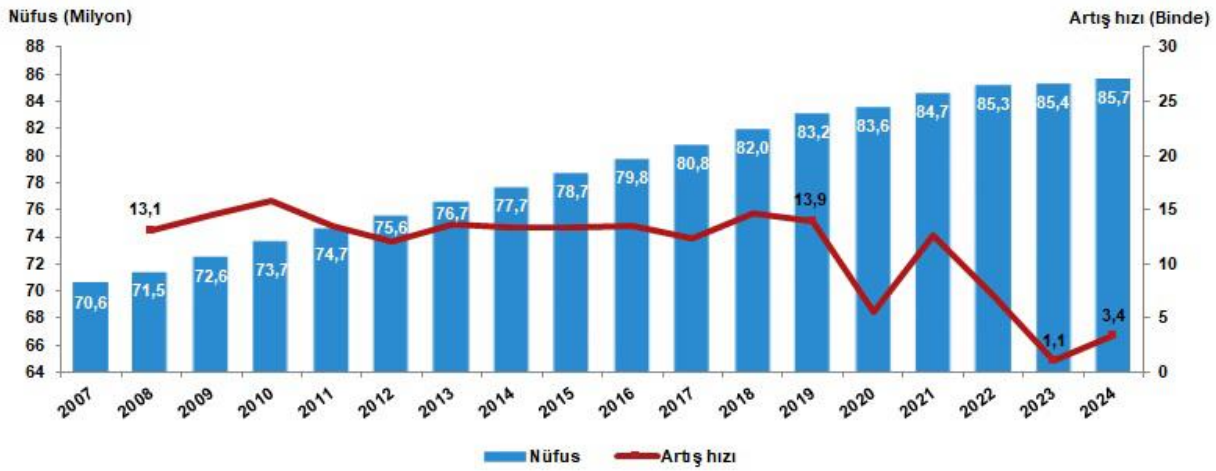
Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler⁽¹⁾

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 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) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.



Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde veköylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfusumuzun %67,2'sini yoğun kent olarak sınıflandırılan yerlerde ikamet edenler oluşturdu.

Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile birlikte fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır" ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Türkiye'de 40 ilin nüfusu azaldı. Ülkemizde 2023 yılında bir önceki yıla göre 10 ilin nüfusunda azalma görülürken, 2024 yılında 40 ilin nüfusunun azaldığı görüldü. İstanbul'un nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu.

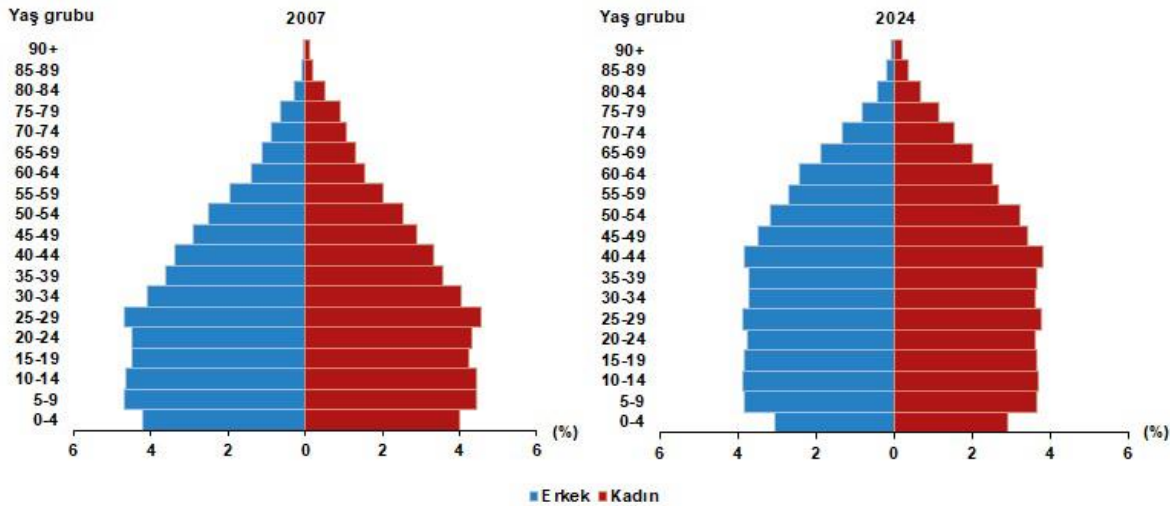
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 701 602	7 820 462	7 881 140	18,33	18,25	18,41
Ankara	5 864 049	2 888 062	2 975 987	6,85	6,74	6,95
İzmir	4 493 242	2 223 833	2 269 409	5,25	5,19	5,30
Bursa	3 238 618	1 616 941	1 621 677	3,78	3,77	3,79
Antalya	2 722 103	1 370 170	1 351 933	3,18	3,20	3,16

Nüfusu en az olan il 83 bin 676 kişi ile Bayburt oldu. Bayburt, 83 bin 676 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 86 bin 612 kişi ile Tunceli, 91 bin 354 kişi ile Ardahan, 142 bin 617 kişi ile Gümüşhane ve 156 bin 739 kişi ile Kilis takip etti.

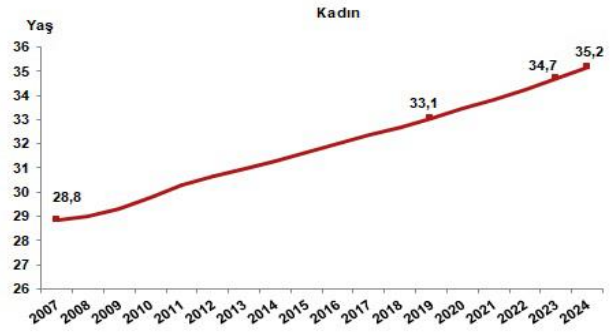
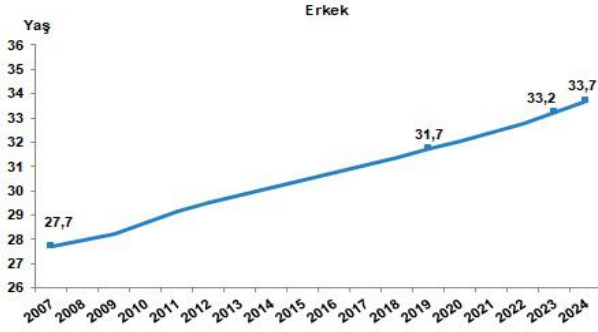
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



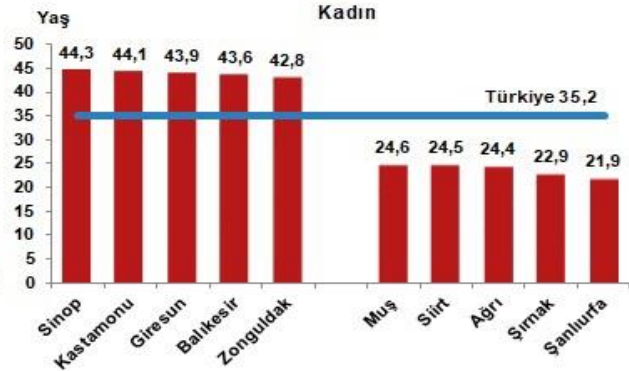
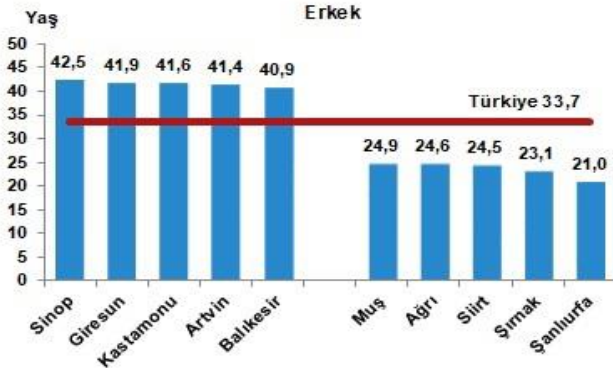
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaşayını zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2023 yılında 34 olan ortanca yaş, 2024 yılında 34,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 33,2'den 33,7'ye, kadınlarda ise 34,7'den 35,2'ye yükseldiği görüldü.

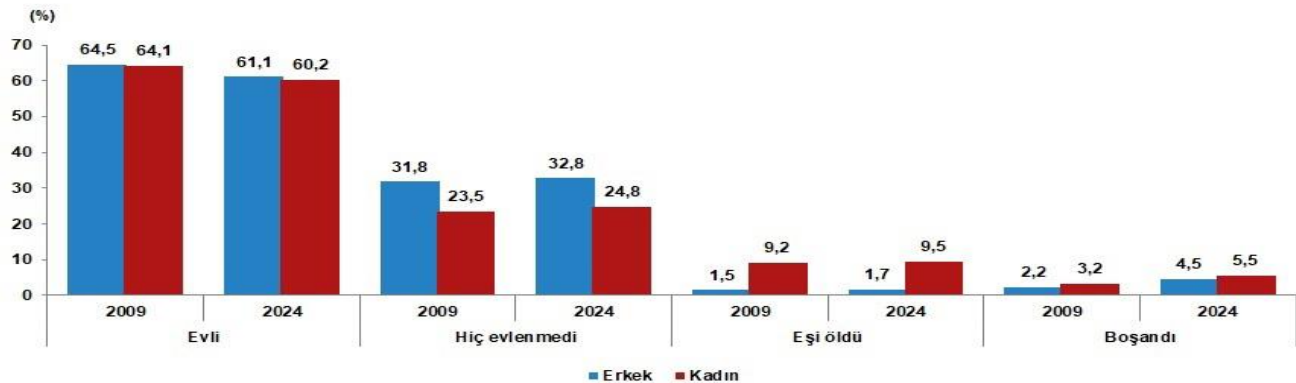


Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşı illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 23 ile Şırnak ve 24,5 ile Ağrı ve Siirt takip etti.

Kadınlarda ve erkeklerde en yüksek ortanca yaşa sahip il Sinop oldu. Ortanca yaşı illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 42,5 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 21 ile Şanlıurfa en düşük ortancayaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 44,3 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,9 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.



Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü. Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2024 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.



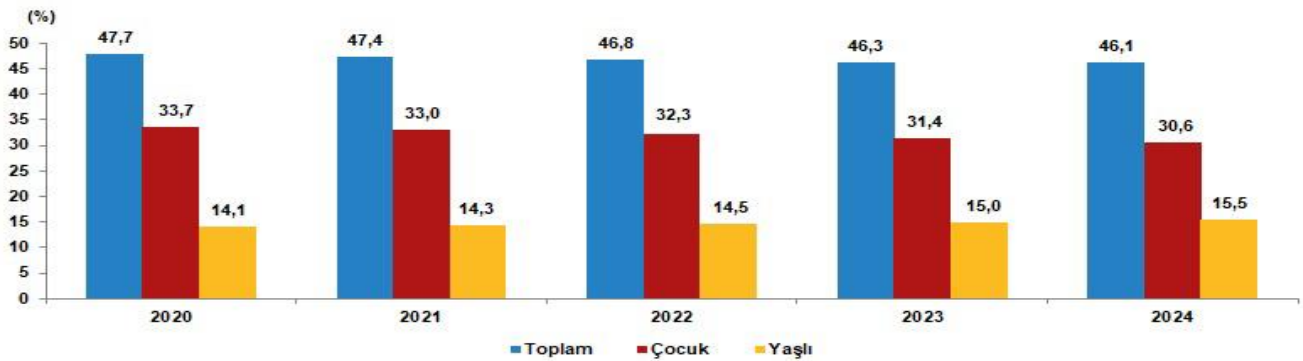
Yabancı nüfus 2009 yılında kapsama dahil değil iken 2024 yılında kapsama dahil edilmiştir.

Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,4 oldu Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,9'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,6'ya yükseldi.



Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %15'ten %15,5'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 2 bin 934 kişi düştü. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

(1) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

2024 yılının ilk çeyreğinde dünya kamuoyunu meşgul eden başlıca konular; devam eden savaşlar, jeopolitik riskler, küresel büyüme, enflasyondaki eğilimler, başta Türkiye ile ABD olmak üzere tüm dünyada devam eden seçim süreçlerinin politik ve ekonomik yansımaları olmuştur.

Dünya Bankası, 2025 Ocak ayında yayımladığı “Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu”nda küresel ekonominin 2023 öncesine göre daha iyi bir yerde olduğuna da işaret etmiş; enflasyon ve faiz oranlarının kademeli olarak düşmesiyle küresel ekonomik büyümenin 2025 ve 2026’da geçen yıl olduğu gibi % 2,7 büyümesinin olacağı öngörülmüştür. Raporda, küresel ekonomik büyümenin %60’ını sağlayan gelişmekte olan ekonomilerin 21. yüzyılın ilk çeyreğini 2000’den bu yana en zayıf uzun vadeli büyüme görünümüyle tamamlayacağını tahmin edildiği, küresel ekonomi gelecek iki yılda istikrara kavuşsa bile gelişmekte olan ekonomilerin gelişmiş ekonomilerin gelir seviyelerini yakalama konusunda daha yavaş ilerleme kaydetmesinin beklendiği belirtilmiştir.

Ülkelerin büyüme tahminlerine de yer verilen raporda, ABD ekonomisinin büyüme tahminin bu yıl için %1,8’den %2,3’e ve gelecek yıl için %1,8’den %2’ye çıkarıldığı belirtilmiştir. Raporda, Türkiye ekonomisinin ise bu yıl %2,6 ve gelecek yıl %3,8 büyümesinin beklendiği belirtilmiştir. Dünya Bankası Haziran 2024’teki tahminlerinde Türkiye ekonomisinin 2025’te %3,6 ve 2026’da %4,3 büyüyeceğini öngörmüştü.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), Şubat’ta yayımladığı “Ekonomik Görünüm Ara Dönem Raporu”nda Küresel gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH) büyümesinin bu yıl %3,2, 2025 ve 2026 yıllarında ise %3,3 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. Düşük enflasyon, istikrarlı istihdam artışı ve daha az kısıtlayıcı para politikalarının, birçok ülkede mali politika sıkılaştırmasının yaratacağı hafif baskılara rağmen talebi desteklemesi beklenmektedir. G20 ülkelerinde yıllık tüketici fiyat enflasyonunun bu yıl %5,4’ten 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla %3,5 ve %2,9’a gerilemesi beklenmektedir. 2025 sonu veya 2026 başına kadar, enflasyonun büyük ekonomilerin neredeyse tamamında hedef seviyelere döneceği tahmin edilmektedir. Küresel GSYH büyüme oranlarının 2025 ve 2026 yıllarında sabit kalacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, ekonomik görünümde önemli aşağı yönlü riskler bulunmaktadır. Türkiye ekonomisinin, gerekli makroekonomik istikrar politikalarının yurt içi talebi yavaşlatması nedeniyle, 2024 yılında %3,5, 2025 yılında %2,6 büyümesi beklenmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF), 22 Ekim’de yayımlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisi için 2024 yılı büyüme tahmini %3,6’dan %3’e revize edilirken; 2025 yılı beklentisi %2,7’de sabit bırakılmıştır. Raporda, Türkiye ekonomisi için enflasyon beklentileri ise 2024 yıl sonu için %43 ve 2025 yıl sonu için %24 olurken, işsizlik tahmini 2024 için %9,3 ve 2025 için %9,9 olarak öngörülmüştür.

OECD’nin Eylül ayında yayımladığı Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye için 2024 yılı büyüme beklentisi %3,2, 2025 yılı büyüme beklentisi ise %3,1 olarak öngörülmüştü. Türkiye’de sıkılaşan finansal koşullar ve devam eden mali konsolidasyonun, hane halkı tüketimini sınırlandırması beklenmektedir. Deprem sonrası yeniden inşa faaliyetlerinin etkisinin azalmasıyla birlikte yatırım ve kamu tüketimi de yavaşlayacaktır. Ancak, dış ortamın iyileşmesi ve uluslararası turizmin canlanmaya devam etmesi sayesinde ihracatın artması beklenmektedir. Ekonomi 2024 yılında önemli ölçüde yavaşlarken yıllık GSYH büyümesi ilk çeyrekteki %5,3 seviyesinden ikinci çeyrekte %2,5’e gerilemiştir. Sıkı finansal koşullar, yurt içi talep üzerinde baskı oluşturarak hane halkı harcamalarının ve yatırımların belirgin şekilde yavaşlamasına neden olmuştur. İmalat sanayi

kapasite kullanım oranı, satın alma yöneticileri endeksi (PMI), hizmet üretimi ve ticari kredilerdeki reel daralma gibi öncü göstergeler, ekonomik faaliyetlerin daha da yavaşlayabileceğine işaret etmektedir. Hem istihdam oranı hem de işgücüne katılım oranı, 2024 yılının ilk yarısında istikrarlı seyrini korumuştur. Eylül ayında yıllık tüketici enflasyonu, büyük ölçüde baz etkisi nedeniyle %50'nin altına düşmüştür. Ancak, hizmetlerdeki enflasyon ve mal fiyatlarındaki artışın etkisiyle çekirdek enflasyon yüksek kalmaya devam etmektedir. Enflasyon beklentileri düşüş göstermekte, ancak hala yüksek seviyelerde seyretmektedir

ABD ekonomisi 2023 yılının son çeyreğinde yıllık bazda %3,4 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi aynı dönemde büyüme kaydetmemiştir. Bölge ekonomisinin son çeyrek GSYH büyüme oranı ise yıllık bazda %0,1 olarak gerçekleşmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Mart ayı toplantısında, beklendiği gibi, faiz oranlarını değiştirmemiş; gösterge faiz oranını %4,5 oranında muhafaza etmiştir. Mart ayında İngiltere Merkez Bankası (BoE) ve Çin Merkez Bankası (PBoC) da faiz oranlarında bir değişikliğe gitmemiştir. 17 yıl sonra ilk kez faiz artırımı kararı alan Japonya Merkez Bankası (BoJ) ise politika faizini %0,0-%0,1 düzeyine yükselterek 2016'dan bu yana sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır. Türkiye ekonomisi ise 2023 yılının son çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4 oranında büyürken, bu oran yılın tamamında, pandemiden bu yana gerçekleşen en düşük seviyeyi gösteren %4,5 olmuştur. İnşaat sektörü ise 2023 yılının son çeyreğinde %10,8, 2023 yılında ise %7,8 büyümüştür.

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki görece zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir. İmalat sanayindeki zayıf görünüm gelişmiş ülkeler (GÜ) grubunda daha belirgin olarak gözlenmektedir. Hizmet sektörü ise hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkeler (GOÜ) grubunda olumlu seyrini korumuştur. Türkiye'nin ticari ortaklarının büyüme görünümleri farklılık göstermekle birlikte bir önceki Enflasyon Raporu dönemi ile karşılaştırıldığında, 2025 yılı büyüme tahminlerinin çoğunlukla aşağı yönlü güncellendiği dikkat çekmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri ise birçok ülkede yukarı yönlü güncellenmiş, ancak ABD dışındaki ülkelerde iyileşme sınırlı kalmıştır. ABD ekonomisi ise diğer büyük ekonomilerden olumlu ayrılmayı sürdürmektedir. Tahminler, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD için yukarı yönlü güncellenmiştir. Çin'de ise büyüme tahmini değişmezken parasal ve mali genişlemenin beklentilerin altında kalması, deflasyon endişeleri ve küresel ticaret politikalarında korumacı eğilimlerin güçlenmesi, ekonomik faaliyet üzerindeki belirsizliğin artmasına neden olmaktadır. Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında %1,9, 2025 yılında ise %2,2 oranında artacağı ve dış talebin 2025 yılında geçen yıla göre daha olumlu bir görünüm sergileyeceği tahmin edilmektedir. Bununla birlikte, son dönemde küresel ekonomi ve ticaret politikalarına ilişkin artan belirsizlikler ile jeopolitik gelişmeler küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri güçlendirmiştir.

2024 yılı Üçüncü çeyrekte GSYH, yıllık bazda %2,1 oranında artarken çeyreklik bazda %0,2 oranında daralmıştır. Ayrıca, ilk çeyrek büyüme oranı çeyreklik olarak 0,2 puan (%1,4'den %1,2'ye), ikinci çeyrek ise 0,3 puan (%0,1'den %0,2'ye) aşağı yönlü güncellenmiştir. Bu dönemde, yıllık büyümenin üretim yönünden temel belirleyicisi hizmetler sektörü olmaya devam etmiştir. Sanayi sektörü dışında bütün sektörlerin üretim yönünden yıllık büyümeye pozitif katkı verdiği görülmüştür.

Çeyreklik bazda ise inşaat ile hizmet sektörleri büyümeye pozitif katkı veren sektörler olarak öne çıkmıştır. Harcama yönünden bakıldığında, nihai yurt içi talep üçüncü çeyrekte de yıllık büyümeye yüksek katkı vermeye devam etmiştir. Stok değişiminin büyümeyi sınırlayıcı katkısı ile birlikte ele alındığında yurt içi talebin yıllık büyümeye katkısının 0,1 puan ile oldukça sınırlı olduğu görülmektedir. Bu dönemde, tüketimin yıllık büyümeye katkısı, bir önceki çeyreğe kıyasla artmasına rağmen, ılımlı bir seviyede gerçekleşmiştir. Net ihracatın yıllık büyümeye pozitif katkısı ise artarak sürmüştür. İlimli olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2024 yılının son çeyreğinde toplam iş ilanları gerilerken toplam ilan başına başvuru sayısı artmıştır. İmalat sanayi firmalarına yönelik anket verileri, son çeyrekte firmaların istihdam görünümünün önceki çeyreğe göre bir miktar toparlanma kaydettiğini, ancak gelecek üç ay içindeki istihdam beklentilerinin halen tarihsel ortalamasının altında seyrettiğini göstermektedir. Ocak ayı verileri ise 2025 yılının ilk çeyreğinde söz konusu seyrin sürdürüğüne işaret etmektedir.

Haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Bazı hizmet gruplarında fiyat ve ücretlerin geçmişteki enflasyon artışına belli bir gecikmeyle uyum sağlamaya devam etmesi neticesinde, enflasyon gerilemiş olmakla birlikte yüksek seyrini sürdürmektedir. Üretici enflasyonundaki ılımlı seyir özellikle yılın son iki ayında belirginleşerek üretici fiyatları kaynaklı baskıların zayıf seyrettiğine işaret etmiştir. Bu doğrultuda, üretici yıllık enflasyonu 2024 yılını % 28,5 ile tüketici enflasyonuna kıyasla daha düşük bir seviyede bitirmiştir. Son çeyrekte, yıllık enflasyon B’de bir miktar daha belirgin olmak üzere, B ve C göstergelerinde gerileme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrek gelişmeleri alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık tüketici enflasyonundaki düşüşe en önemli katkı hizmet grubundan gelirken bunu enerji grubu takip etmiş, diğer ana grupların yıllık enflasyonu azaltıcı yöndeki etkileri daha sınırlı olmuştur. Ocak ayında aylık tüketici enflasyonunda gerçekleşen artışta, öngörülerle uyumlu olarak, zamana bağlı fiyat belirleme eğilimi ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek hizmet kalemlerinin etkisi öne çıkmıştır. Hane halkı tüketim kalıplarındaki değişimleri göz önüne alarak, TÜİK tarafından tüketim sepeti ve ağırlık yapısında yapılan güncellemeye göre 2025 yılında gıda grubunun sepet içindeki ağırlığı değişmezken hizmet grubunun ağırlığı kira ve diğer hizmetler kalemleri öncülüğünde 3,11 puan artmıştır. Söz konusu gelişmenin ocak ayı tüketici enflasyonuna etkisinin 0,3 puan artırıcı yönde olduğu ölçülmüştür.

Enflasyonun ana eğilimindeki düşüş son çeyrekte de devam etmiştir. Ana eğilime ilişkin olarak takip edilen göstergelerin mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik ortalaması üçüncü çeyrekteki %2,5 seviyesinden son çeyrekte %2,2’ye gerilemiştir. Ana eğilim göstergelerinden B ve C’de mevsimsellikten arındırılmış üç aylık ortalama artışlar, bir önceki çeyreğe kıyasla yavaşlamıştır.

Dağılım ve model bazlı ana eğilim göstergeleri de benzer bir eğilim sergileyerek çekirdek gruplardaki görünümü teyit etmiştir. Ayrıca, son çeyrekte ana eğilim göstergeleri arasındaki varyasyonun arttığı, dağılım bazlı göstergelerin B ve C gibi kalıcı dışlamaya dayalı göstergelere kıyasla daha düşük değerler aldığı gözlenmiştir. Ocak ayında ise ana eğilimde ilk çeyreğe özgü geçici bir yükseliş izlenmiştir.

Yurt içi enerji fiyat artışı yılın dördüncü çeyreğinde %2,83 ile belirgin oranda yavaşlamıştır. Uluslararası Brent tipi ham petrol fiyatı ekim ayındaki yükseliş sonrası yılın son iki ayında ortalamada 74 ABD doları civarında gerçekleşmiştir. Bu çeyrekte sepet döviz kurunda istikrarlı bir seyir izlenmiştir. Bu gelişmeleri takiben akaryakıt fiyatları zayıf seyretmiştir. Enerji grubunda diğer alt kalemlerin çeyreklik enflasyonu katı yakıtlar haricinde bir önceki çeyreğe kıyasla yavaşlayarak enerji grubu enflasyonundaki ılımlı görünüme katkıda bulunmuştur. Ocak ayında ise enerji grubu aylık enflasyonunu, şebeke suyu fiyatlarındaki yükselişin yanı sıra uluslararası enerji emtia fiyat artışının yansımaları sürüklemiştir. Maktu vergi artışları, etkisi görece düşük olmakla birlikte, akaryakıt ve tüp gaz kalemlerinde fiyatları yükselten bir diğer unsur olmuştur.

Üçüncü çeyrekte GSYH, yıllık bazda %2,1 oranında artarken çeyreklik bazda %0,2 oranında daralmıştır. Ayrıca, ilk çeyrek büyüme oranı çeyreklik olarak 0,2 puan (%1,4'den %1,2'ye), ikinci çeyrek ise 0,3 puan (%0,1'den %-0,2'ye) aşağı yönlü güncellenmiştir. Bu dönemde, yıllık büyümenin üretim yönünden temel belirleyicisi hizmetler sektörü olmaya devam etmiştir. Sanayi sektörü dışında bütün sektörlerin üretim yönünden yıllık büyümeye pozitif katkı verdiği görülmüştür. Çeyreklik bazda ise inşaat ile hizmet sektörleri büyümeye pozitif katkı veren sektörler olarak öne çıkmıştır. Harcama yönünden bakıldığında, nihai yurt içi talep üçüncü çeyrekte de yıllık büyümeye yüksek katkı vermeye devam etmiştir. Stok değişiminin büyümeyi sınırlayıcı katkısı ile birlikte ele alındığında yurt içi talebin yıllık büyümeye katkısının 0,1 puan ile oldukça sınırlı olduğu görülmektedir. Bu dönemde, tüketimin yıllık büyümeye katkısı, bir önceki çeyreğe kıyasla artmasına rağmen, ılımlı bir seviyede gerçekleşmiştir. Net ihracatın yıllık büyümeye pozitif katkısı ise artarak sürmüştür. ılımlı olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

Küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam

etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.²

Yıl sonu enflasyon tahminleri 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla %44, %21 ve %12 olarak güncellenmiştir. Enflasyonun %70 olasılıkla, 2024 yılı sonunda orta noktası %44 olmak üzere, %42 ile %46 aralığında; 2025 yılı sonunda orta noktası %21 olmak üzere %16 ile %26 aralığında; 2026 yılı sonunda orta noktası %12 olmak üzere %6 ile %18 aralığında gerçekleşeceği öngörülmektedir. Enflasyonun orta vadede ise enflasyon hedefi olan %5 seviyesinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Tahminler oluşturulurken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

Ekim ayı tüketici enflasyonu yıllık %48,6 seviyesinde gerçekleşerek bir önceki Rapor döneminde öngörülen tahmin aralığının 0,2 puan üstünde kalmıştır. Bu dönemde enflasyonun ana eğilimi öngörülenden yavaş olsa da iyileşmesini sürdürmüştür. Bununla birlikte, kira gibi fiyat dinamiklerinde yapısal unsurları da içeren kalemler ile beklentilerdeki iyileşmenin öngörülenden yavaş olması gibi faktörler neticesinde, önümüzdeki dönemde enflasyonun ataletindeki iyileşmenin sınırlı bir miktar daha zayıf kalacağı değerlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileriyle talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelerde seyredeceği tahmin edilmektedir. 2024 yıl sonu enflasyon tahminindeki artışta gıda fiyatları varsayımı ile enflasyonun ana eğilimi ve başlangıç koşullarındaki güncelleme öne çıkmıştır. 2025 yıl sonu enflasyon tahminindeki güncellemede ise söz konusu etkilerin yanı sıra elektrik fiyatlaması dinamiğine yönelik yürürlüğe konulan düzenlemelerin yansımalarıyla yönetilen yönlendirilen fiyat varsayımlarındaki güncelleme de etkili olmuştur

- Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre 3,7 kat artışla 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH 42.561 dolar olmuştur.
- 2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 12'inci, Avrupa'nın ise 4'üncü büyük ekonomisidir.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılında %2,1 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi 2003-2023 döneminde ise yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.
- 2024 yılı Aralık ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %44,38, Yİ-ÜFE'de ise %28,52 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 yılı Ekim ayında %8,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ekim ayında 156 bin kişi artışla 32 milyon 970 bin kişi, istihdam oranı ise 0,2 puanlık artışla %49,9 olmuştur.
- 2025 yılsonu enflasyon tahmini %21 olarak güncellenmiştir.

Kaynak: GYODER

Kaynak T.C. Ticaret Bakanlığı

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılında ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL’nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak;

- İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.
- Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı.
- Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir.
- Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
- Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir.
- Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.

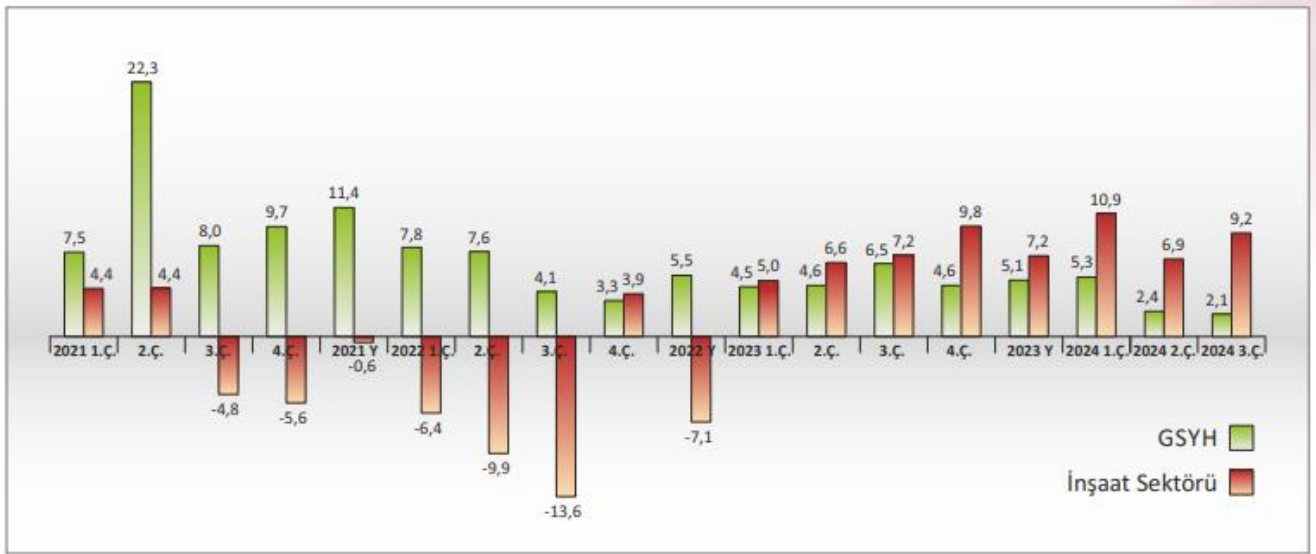
İNŞAAT SEKTÖRÜ

2024 yılı inşaat sektörü açısından oldukça zorlu geçmiş, ancak yaşanan tüm zorluklara rağmen sektör son iki yıldır aralıksız büyümeye ve yurt dışında başarılar kazanmaya devam etmiştir. Küresel jeopolitik gerilimler ile dünya siyasetindeki “öngörülemezlik” hali, ekonomi ile birlikte 2025 yılında da inşaat sektörünün seyrini etkilemeye devam edecektir.

İnşaat sektörü, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek döneme ait büyüme rakamı da %6,5'ten %6,9'a güncellenmiştir. Böylece sektör, üst üste 8 çeyrek kesintisiz büyümeye devam etmiştir. Sıkı para politikası ve Kamuda Tasarruf ve Tedbir Paketi'ne rağmen gelen bu yüksek büyüme rakamlarına kuşkusuz deprem bölgesinin yeniden imarı ve özellikle büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları büyük katkı sağlamıştır. 2025 yılında da yavaşlamasına rağmen inşaat sektörünün pozitif büyüme trendini sürdürmesi beklenmektedir.

2024 yılında gayrimenkul sektörü de büyüme eğilimini sürdürmekle birlikte, konut satışlarında düşüş ve finansman zorlukları gibi sorunlar sektörün büyümesini sınırlandırmış; TÜİK verilerine göre gayrimenkul faaliyetleri 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %2,5 artmıştır.

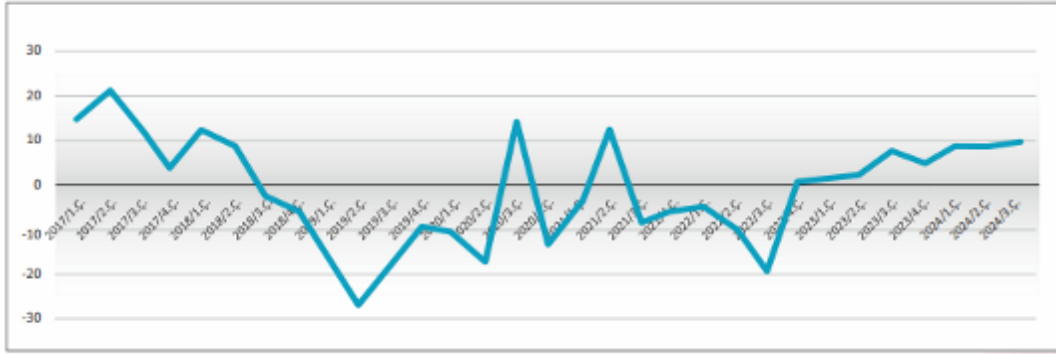
GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Kasım ayında yıllık %42,4 artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Kasım ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %30,1, inşaat ciro endeksi %55,9, ticaret ciro endeksi %44,6 ve hizmet ciro endeksi %53,3 oranında yükselmiştir. Kasım ayında aylık bazda %2,6 oranında artan toplam ciro endeksinin alt detaylarına bakıldığında; aylık sanayi sektörü ciro endeksi %2,3, inşaat ciro endeksi %0,9, ticaret ciro endeksi %3,1 ve hizmet ciro endeksi %2,1 oranında artmıştır.

TÜİK Tarafından 2021 yılı temel alınarak ilk defa duyurulan İnşaat Üretim Endeksi'ne göre Kasım ayında inşaat üretimi aylık bazda %3,2, yıllık bazda %10,8 artış kaydetmiştir. İnşaatın alt sektörleri incelendiğinde, 2024 yılı Kasım ayında bina inşaatı sektörü endeksi aylık bazda %3,7 yıllık bazda %14, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi aylık bazda %1,4 yıllık bazda %8,3 ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi aylık bazda %2,9 yıllık bazda %0,9 artmıştır.

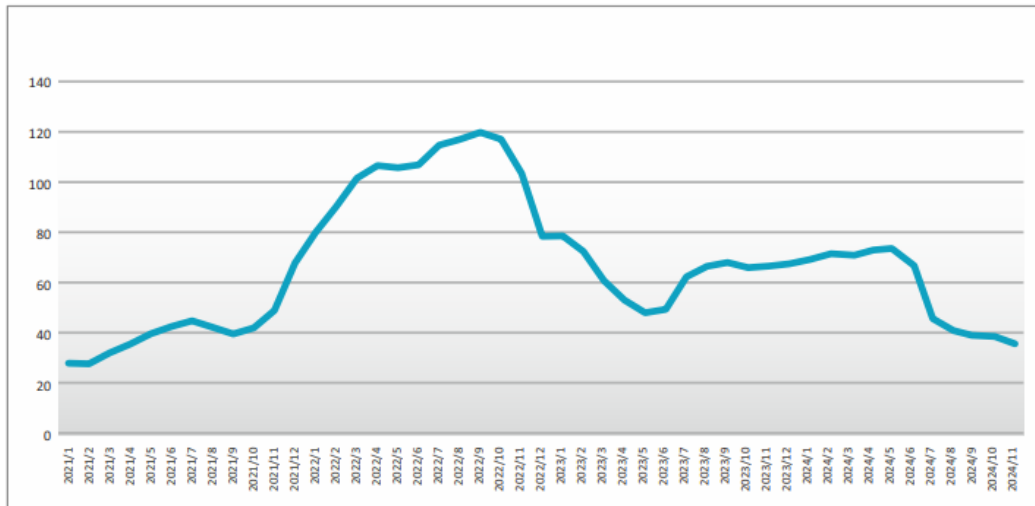
Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

Öte yandan, 2024 yılı üçüncü çeyrek döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel yatırımların payı %9,4'e yükselmiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise %6,7 olarak gerçekleşmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen devam etmiştir. Endeks, Kasım ayında aylık bazda %0,04, yıllık bazda ise %35,93 oranında artmıştır. Böylelikle yıllık bazda 3,5 yılın en düşük seviyesine gerilemiştir.

Yıllık bazdaki bu düşüşe rağmen özellikle işçilik maliyetlerinin yüksekliği sektörü zorlayan faktörler arasındaki yerini korumaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi aylık bazda %0,18 ve yıllık bazda %28,25 artmış; işçilik endeksi ise aylık bazda %0,25 azalırken yıllık bazda %54,93 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, aylık bazda %0,16, yıllık bazda %36,72 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %0,32 artmış, işçilik endeksi %0,17 azalmıştır. Malzeme endeksi yıllık bazda %29,41, işçilik endeksi ise %53,99 yükselmiştir.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, aylık bazda %0,35 azalmış, yıllık bazda %33,42 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %0,26 ve işçilik endeksi %0,55 azalmış, yıllık bazda malzeme endeksi %24,77 ve işçilik endeksi ise %58,40 yükselmiştir.

TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2024 yılının son çeyreğinde de diğer çeyreklerde olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Ekim ayında 86,3, Kasım ayında 87,8, Aralık ayında ise 89,4 değerini almıştır.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından yayımlanan Sektör Raporu'na göre inşaat malzemesi sanayi üretimi Ekim ayında yıllık bazda %0,4 artmıştır. Raporda yılın ilk çeyrek döneminde geçen yılın ilk çeyrek dönemine göre %10,9 yükselen üretimin, ikinci çeyrek itibarıyla gerilemeye başladığına dikkat çekilmiştir. İnşaat malzemesi sanayi üretimi, ikinci çeyrek dönemde %3,9, üçüncü çeyrekte ise %2,2 oranında azalmıştır.

İnşaat malzemesi üretiminin hem iç hem dış talepteki gelişmelerden etkilendiği belirtilen raporda, 2024 yılının genelinde dış talebin durağan kalmasının sanayi üretimi üzerinde olumsuz etki gösterdiğine değinilmiş, yılın ilk çeyreğine kadar hareketli olan iç talebin ikinci çeyrekte itibaren dezenflasyon süreci ve sıkı para politikasının da etkisiyle yavaşlamaya başladığına, yılın üçüncü çeyreğinde ise küçüldüğüne yer verilmiştir.

İnşaat malzemesi ihracatı 2024 yılının ilk on ayında %1,6 düşerek 24,0 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. Buna bağlı olarak 2024 yılı Ekim ayında son 12 aylık ihracat da 28,88 milyar ABD Doları olmuştur. İhracat pazarlarındaki durgunluk yılın genelinde devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde çalışma gün sayılarının azalması ihracatı olumsuz etkilemiştir.

Türk lirasında yılbaşından bu yana yaşanan değerlenme ihracatı olumsuz etkilemiş, Temmuz ayında toparlanan ihracatta, Ağustos ve Eylül aylarında yeniden düşüş gözlenmiştir. Ekim ayında ise çok sınırlı artış yaşanan ihracat, yıllık olarak değerlendirildiğinde durağan kalmıştır.

Türkiye İMSAD Aralık ayı İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi'ne göre, Bileşik Endeks bir önceki aya göre 0,22 puan azalarak 66,44 puana gerilemiştir. Faaliyet Endeksi aylık bazda 1,6 puan düşüşle 140,8 puan seviyesine inmiştir. Aralık ayında güven seviyesi 29,49 puanda sabit kalmıştır. Beklenti Endeksi'nin 10 ay süren gerilemesi son bulmuş, Aralık ayında aylık bazda 0,2 puan artan endeks 52,5 puana yükselmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %53,4 oranında artarak 212 bin 637 olmuştur. Böylelikle aylık adet bazında son 22 ayın en yüksek satış rakamı kaydedilmiştir. 2024 yılında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,6 artan konut satışları 1 milyon 478 bin 25 olarak gerçekleşmiştir.

Yıllık konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin Ocak 2025 24 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olmuştur.

İpotekli konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %285,3 oranında artarak 23 bin 277 olmuş, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %10,9 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık bazda %10,8 azalarak 158 bin 486 olmuştur. Aralık ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 980'i; 2024 yılındaki ipotekli satışların ise 38 bin 62'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Diğer konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %42,9 artarak 189 bin 360'a yükselmiş, 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 olmuştur

İlk el konut satış sayısı Aralık ayında yıllık bazda %49,5 artarak 76 bin 629 olmuş, toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %36,0 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları 2024'te yıllık bazda %27,6 artışla 484 bin 461 olmuş, toplam konut satışları içindeki payı %32,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %55,7 artış göstererek 136 bin 8 olmuş, 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Aralık ayında yıllık %17,2 oranında artarak 2 bin 418 olmuş, Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,1 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %32,1 oranında azalarak 23 bin 781 olmuş, 2024 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,6 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılında yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 8 bin 416 ile İstanbul, 8 bin 223 ile Antalya ve 2 bin 112 ile Mersin olmuştur. 2024 yılında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 4 bin 867 ile Rusya Federasyonu, 2 bin 166 ile İran ve bin 631 ile Ukrayna vatandaşlarına yapılmıştır.

Konut Satışları (Adet)

	Aralık			Ocak-Aralık		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	212.637	138.577	53,4	1.478.025	1.225.926	20,6
İpotekli satış	23.277	6.042	285,3	158.486	177.748	-10,8
Diğer satış	189.360	132.535	42,9	1.319.539	1.048.178	25,9
Satış durumuna göre toplam satış	212.637	138.577	53,4	1.478.025	1.225.926	20,6
İlk el satış	76.629	51.243	49,5	484.461	379.542	27,6
İkinci el satış	136.008	87.334	55,7	993.564	846.384	17,4
Yabancılar satış	2.418	2.064	17,2	23.781	30.005	-20,7

Kaynak: TÜİK

158,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %10,4 oranında azalmıştır. 2024 yılı Kasım ayında şehirlere göre konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde aylık bazda İstanbul'da %2,1, Ankara'da %2,0 ve İzmir'de %0,4 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri ise yıllık bazda İstanbul'da %26,3, Ankara'da %34,4 ve İzmir'de %25,2 oranlarında yükselmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan Yapı İzin İstatistikleri'ne göre 2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüz ölçümü %18,9 azalmış, yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüz ölçümü 32 milyon metrekare iken; bunun 17 milyon metrekaresi konut, 8,2 milyon metrekaresi konut dışı ve 6,8 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 21,2 milyon metrekare ile 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,5 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüz ölçümü %5,3 azalmış; yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüz ölçümü 22,5 milyon metrekare iken; bunun 12,4 milyon metrekaresi konut, 5,6 milyon metrekaresi konut dışı ve 4,5 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 15,3 milyon metrekare ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 1,8 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Kaynak: Türkiye Mühendisler Birliği

Kaynak: GYODER

Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu

Kaynak: TÜİK

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Ankara İli



Ankara, Türkiye'nin başkenti olan şehirdir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Ankara ilinin Türk Kurtuluş Savaşı'nda merkezî bir yeri olmuştur. 27 Aralık 1919'da Ankara'ya gelen Mustafa Kemal, şehri Anadolu'daki direniş hareketinin yönetimi olan Heyet-i Temsiliye'nin merkezi olarak seçti. Şehir, coğrafi olarak Anadolu'nun ortasındaydı, demir yolu ile İstanbul'a ulaşılabilirdi, Batı Cephesine yakındı ve halkın millî mücadeleye olan desteği tamdı. İstanbul'un İngilizler tarafından resmen işgalinden iki gün sonra, 18 Mart 1920'de, İstanbul'da bulunan Meclis-i Mebûsan kendini resmen feshedince, 23 Nisan 1920'de Ankara'da Büyük Millet Meclisi kuruldu. Ankara ili, Türk-Yunan Savaşı'nın en yoğun muharebesinin gerçekleştiği yer olmuştur. 1920 yazında Yunan birlikleri, Ankara şehrini ele geçirmek amacıyla Sakarya nehri kıyılarına kadar ilerlemişti. Ancak 23 Ağustos- 13 Eylül tarihleri arasında gerçekleşen Sakarya Meydan Muharebesi sonucunda Yunan birlikleri püskürtüldü. Polatlı yakınlarında meydana gelen zorlu muharebe Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olmuş, Mustafa Kemal Atatürk ünlü "Hattı müdafaa yoktur, sathı müdafaa vardır. O satıh bütün vatandır" sözünü bu sırada söylemiştir. Birkaç hafta sonra Fransa ile yapılan Ankara Anlaşması ile, Türk-Fransız ihtilafı sona ermiştir. Kurtuluş Savaşı sonucu toprakları üzerindeki egemenliğini kanıtlayan Türkiye, 1922 Lozan Barış Konferansı ve 1923 Lozan Antlaşması ile uluslararası toplulukta millî sınırlarını tescilledi ve bağımsızlığını onaylattı. Türkiye Büyük Millet Meclisi 13 Ekim 1923'te Ankara ilinin merkezi olan Ankara kentini başkent ilan etti.

Ankara, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu İstanbul ve İzmir ile birlikte büyükşehir unvanı kazandı. Aynı yıl çıkarılan 3030 sayılı kanun ile büyükşehir ve ilçe belediyeleri statüleri netleşti. Başlangıçta beş ilçe Ankara Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dâhil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi.[48] Bu sınırlar içinde kalan 16 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ikinci ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavaşı ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

Ankara, başkent olduktan sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin[55] göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayriresmî nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (%1,32) bir buçuk katı olmuştur.[56] Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür). 2023 yılı itibarıyla 5.864.049 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır.

Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
TÜRKİYE	83.614.362	84.680.273	85.279.553	85.372.377	85.664.944
ANKARA	5.663.322	5.747.325	5.782.285	5.803.482	5.864.049

Yıllık nüfus artış hızı:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	5,5 %	12,7 %	7,1 %	1,1 %	3,4 %
ANKARA	0,43 %	1,48 %	0,61 %	0,37 %	1,04 %

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	109/km²	110/km²	111/km²	109/km²	111/km²
ANKARA	222/km ²	223/km ²	227/km ²	228/km ²	231/km ²

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.

İlde birçok arkeolojik alan vardır. Buralarda keşfedilmiş kıymetli eserler Anadolu Medeniyetleri Müzesi ve ODTÜ Bilim ve Teknoloji Müzesi'nde sergilenmekte, yapılar da ziyarete açık tutulmakta, Ahlatlıbel, Etiyokuşu, Karaoğlan ve Kocumbeli höyüklerinde taş ve bronz çağlarından yapıtlar bulunur. Hititlerden kalan çeşitli kalıntılar arasında Balıkhisar, Balıkuyumcu, Bitik, Karaoğlan ve Külhöyük höyükleri ve Gâvurkale taş oymaları sayılabilir. Yine Ankara Kalesi, Galatlar zamanında inşa edilmiş ve sonraki yüzyıllar boyunca çeşitli medeniyetlerce kullanılmıştır.

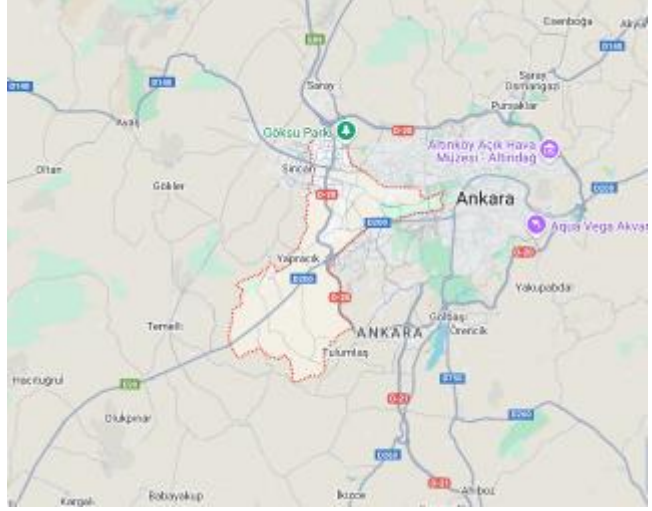
Başkentte Roma döneminden kalan önemli kalıntılar vardır. Roma Hamamı 3. yüzyılda Septimius Severus'un oğlu Roma İmparatoru Caracalla tarafından Sağlık Tanrısı Asklepios adına yapılmıştır. MÖ 2. yüzyılda Frigya tanrısı Men adına yapılmış olan Augustus Tapınağı zamanla yıkılmıştır. Bugün kalıntıları bulunan tapınak ise son Galatya hükümdarı Amintos'un oğlu Kral Pilamenes tarafından Roma İmparatoru Caesar Divi Filius Augustus adına bir bağlılık nişanesi olarak yaptırılmıştır. Jülian Sütunu, 362 yılında Roma İmparatorluğu İmparatoru Julian'ın Ankara ziyareti onuruna dikilmiştir. Başkent dışında, Kalecik'teki Kalecik Kalesi Romalılardan kalmaz. Bir dağın içine oyulan Gündül'deki mağaralar ise ilk Hristiyanların Romalılardan saklandığı çok katlı bir yerleşim yeridir.

Ankara ilinde Selçuklular ve Osmanlılardan kalma pek çok eser vardır. Yenimahalle ilçesindeki Selçuklu yapısı Akköprü, Anadolu Selçuklu Sultanı I. Alaeddin Keykubad zamanında yaptırılmıştır. Alaaddin Camii, Ankara Kalesi içinde yer alır ve 1178 tarihli'dir. Samanpazarı'nda bulunan Arslanhane (Ahi Şerafettin) Camii 13. yüzyılın başında yapılmıştır.

Osmanlı dönemine ait önemli eserler arasında 15. yüzyıldan kalma Hacı Bayram Camii, Karacabey Camii, Kurşunlu Han kervansarayı ve 16.yüzyıldan kalma Cenabi Ahmet Paşa Camii sayılabilir. Osmanlı son dönem mimari özelliklerini taşıyan Ankara Kaleiçi, Beypazarı, Ayaş, Gündül'deki tarihî evler korumaya alınmıştır.

6.2. Etimesgut İlçesi

Etimesgut, Ankara ilinin metropol ilçelerinden biridir. Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüzölçümüne sahip Ankara metropolünün merkez ilçelerinden biridir. Batısında Sincan, kuzey ve doğusunda Yenimahalle, güneyinde Çankaya ilçeleri ile komşudur. Etimesgut tarihi İpek Yolu üzerinde kurulmuştur. Bugün de Ankara-İstanbul demiryolu, Ankara-Ayaş ve Ankara-İstanbul karayolu Etimesgut'tan geçmektedir. Ayrıca Ankara-Eskişehir karayolu ilçenin güney sınırını teşkil etmektedir. Ankara otobanı çevre yolunun büyük bir bölümü Etimesgut sınırları içerisinde.



İlçe sınırları içerisinde yapılan arkeolojik kazılarda ele geçirilen kalıntılar, bölgedeki insan yerleşiminin Bakır Çağı'na kadar uzanabileceğini kanıtlar niteliktedir. Bununla birlikte; yazılı kaynaklardan yörenin isimlendirilmesine dair edinilen ilk bilgiler, buranın Hititler döneminde "Amaksis" adıyla anıldığını gösterir.

İlk dönemlerde Osmanlılar tarafından "Akmasus" adıyla bilinmesine karşın; 14-15. yüzyıl civarlarında Ankara'da yaşamış bir Ahi reisi olan Ahi Mesud, ilçenin günümüzdeki adına esin kaynağı olmuştur. Mesud'un Kırşehir'de doğup Ankara'ya göç ettiği ve bugün Bağlıca sınırları içerisinde kalan bir köyde kendi adıyla bir zaviye kurduğu düşünülür. Cumhuriyet'in ilanına kadar "Ahi Mesud Nahiyesi" olarak bilinen bu bölgeyi 1928 yılında ziyaret eden Atatürk, burada örnek bir köy kurulmasını emretmiş ve köy yeniden inşa edildikten sonra yerel halk tarafından "Etimesut" olarak isimlendirilmiştir. Aralık 1937'de köyün adı resmen "Etimesgut" olarak değiştirilmiş ve yaklaşık bir asırdır bu isimle anılagelmıştır.

İlçenin tarihi Ankara'ya yakınlığından dolayı "Ankara Tarihi" ile çok büyük ölçüde aynı özellikleri gösterir. Ankara ve çevresinin Lidya, Pers, Galat, Roma ve Bizans İmparatorluklarının toprakları içinde yer aldığı; Türk hakimiyetinin Malazgirt Meydan Muharebesi'nden sonra gerçekleştiği; 1073'te Türklerin; 1308'de İlhanlıların; bir sürede Ertena valileri ve ahileri tarafından idare edildiği; 1402'den sonra Moğolların egemenliği altında kaldığı; 1833'te Mısır Valisi Mehmet Ali Paşa'nın bu yöreleri ele geçirdiği tarihi belgelerden anlaşılmaktadır. 1902 yılında Ankara 5 sancak ve 21 kazası olan bir merkez sancağıydı. Belde Zir (Yenikent) kazasına bağlı olarak kalmıştır.

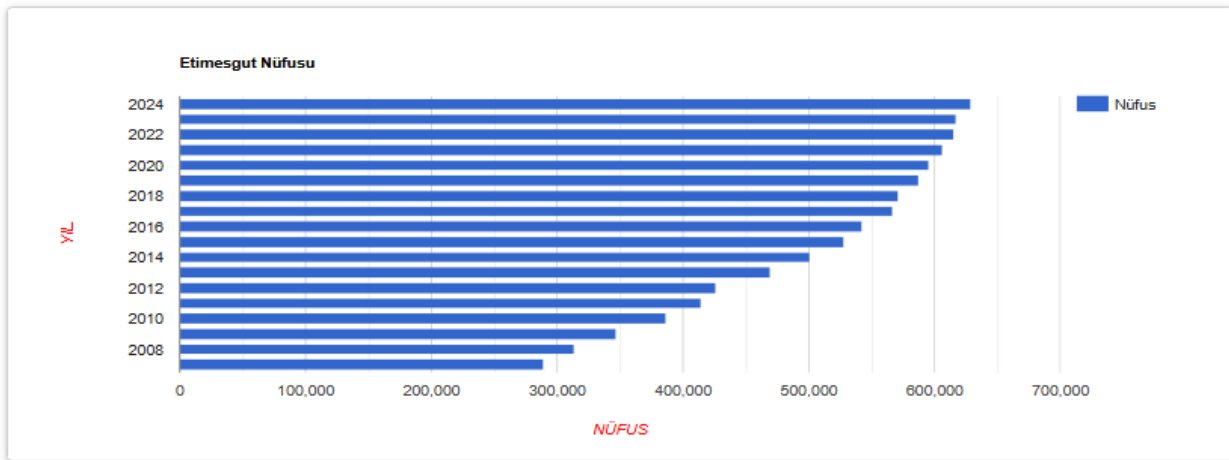
Belde, 20 Mayıs 1990 gün ve 20525 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan 3644 Sayılı kanunla Yenimahalle'den ayrılarak ilçe yapılmış, hemen ardından 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan Belediye Başkanlığı seçimi ile Belediye Teşkilatı kurulmuştur. Etimesgut'un sınırları 6360 sayılı yasayla Yenimahalle'den alınan Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Ballıkuyumcu, Fevziye ve Şehitali mahalleleriyle genişlemiştir.

TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre İlçenin 2024 nüfusu 629.112'dir. Bu nüfus, 309.721 erkek ve 319.391 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,23 erkek, %50,77 kadındır. İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.

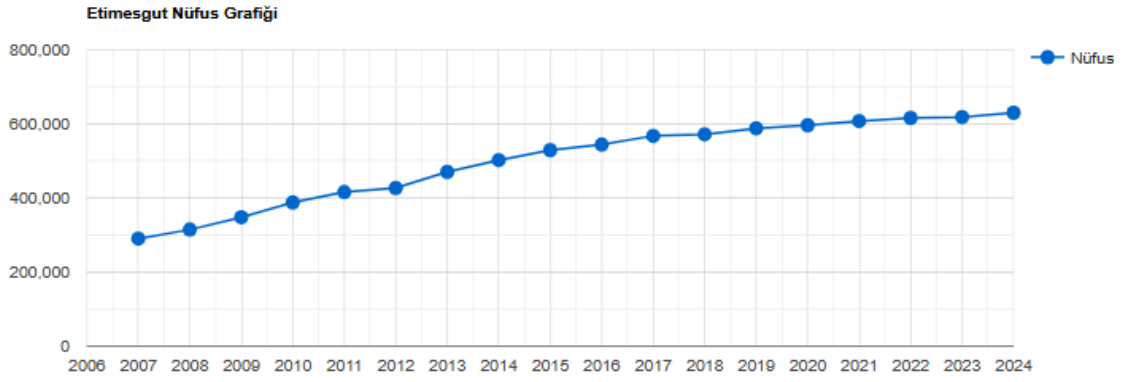
Yıllara Göre Etimesgut Nüfusu

Yıl	Etimesgut Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	629.112	309.721	319.391
2023	617.229	304.729	312.500
2022	614.891	304.560	310.331
2021	606.472	302.537	303.935
2020	595.305	297.021	298.284
2019	587.052	293.425	293.627
2018	570.727	285.797	284.930
2017	566.500	284.289	282.211
2016	542.752	271.874	270.878
2015	527.959	265.376	262.583
2014	501.351	252.754	248.597
2013	469.626	236.967	232.659
2012	425.947	215.283	210.664
2011	414.739	215.412	199.327
2010	386.879	202.966	183.913
2009	347.267	179.743	167.524
2008	313.770	161.982	151.788
2007	289.601	151.376	138.225

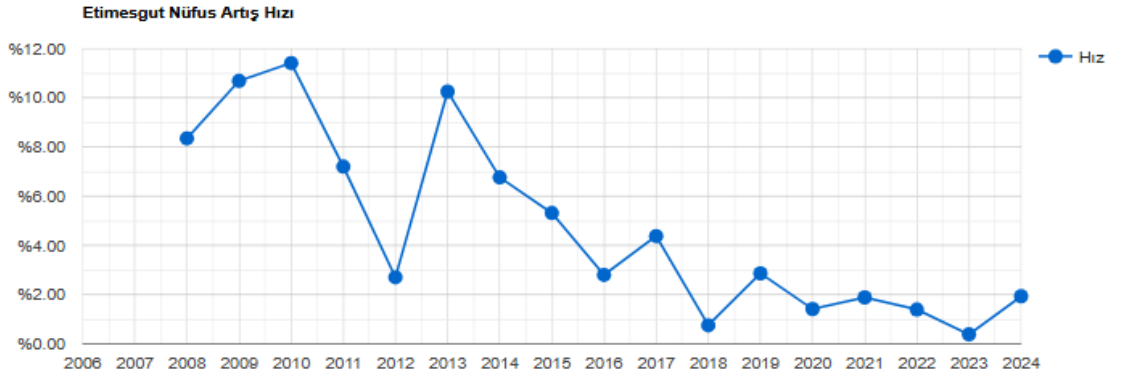
Etimesgut Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



Etmesgut Nüfus Grafiği



Etmesgut Nüfus Artış Hızı



6.3. Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

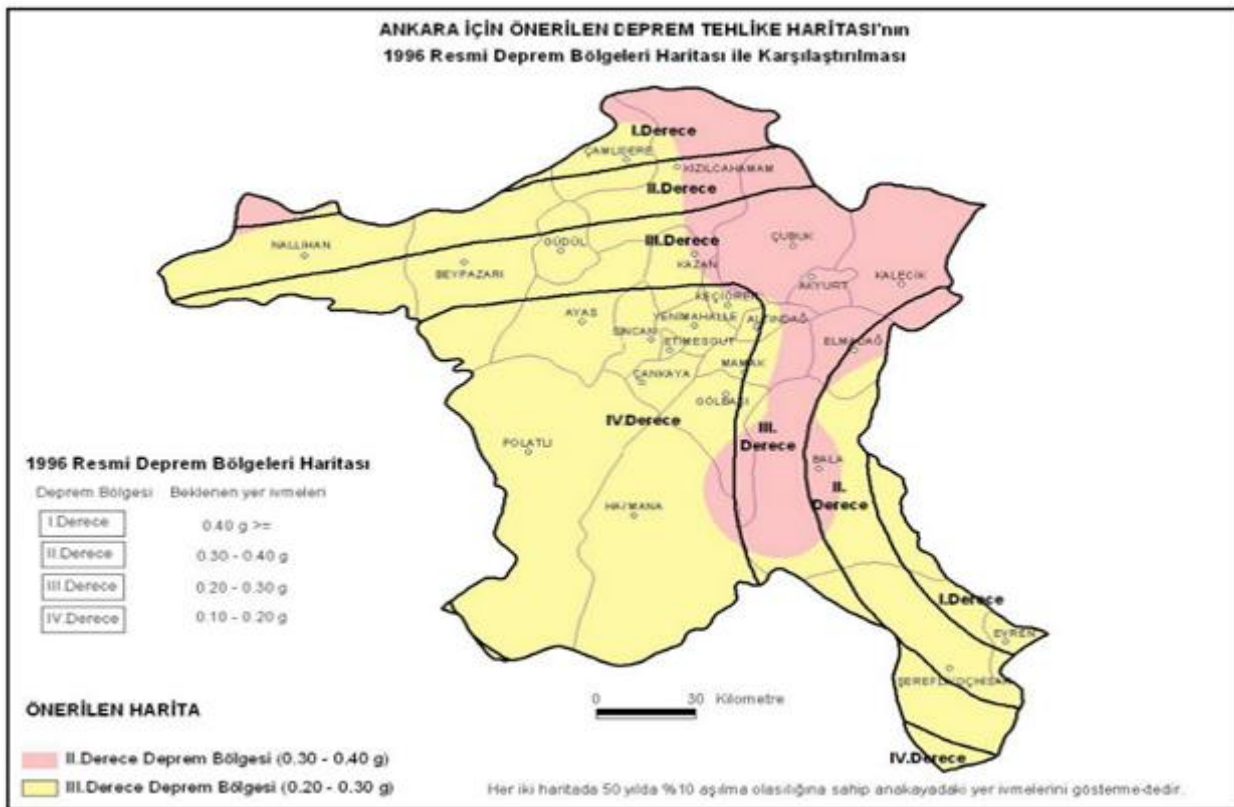
Ankara ili genel olarak depremsellik ve deprem tehlikesi açısından güvenli bir yer olarak bilinir. Fakat son yıllarda meydana gelmiş olan depremler ve yapılan çalışmalar bunun böyle olmayabileceğini göstermeye başlamıştır. Bu nedenle güncel verilerin ve çalışmaların ışığı altında bölgenin depremselliğinin ve deprem tehlikesinin yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir. Çalışmanın amacı, deterministik (tanımsal) yöntemle Ankara ilinin deprem tehlikesini belirlemek ve deprem tehlike haritasını hazırlamaktır. Bu çalışma ile deterministik yöntem kullanarak, on dört kaynak bölge ve iki farklı azalım ilişkisinden yararlanarak ana kayada oluşabilecek maksimum yer ivmeleri hesaplanmış ve Ankara il sınırları içinde oluşabilecek maksimum yer ivme değerlerinin 0,1 g ile 0,6 g arasında değişebileceği bulunmuştur. Ankara kent merkezi, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 1996 yılında yayımlanan ve bakanlar kurulu kararı ile yürürlüğe girmiş olan ve olasılık yöntemine göre hazırlanmış resmi deprem bölgeleri haritasına göre IV. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Yani 50 yılda %90 ihtimalle aşılmayacak yer ivmesi 0,1 g'dir [1]. Ankara il sınırlarının ise %8'i I. derece, %21'i II. derece, %32'si III. derece ve %38'i IV. derece deprem bölgesinde bulunmaktadır. 1945, 1947, 1963 ve 1972 tarihli eski resmi deprem bölgeleri haritalarında ise Ankara kent merkezinin bulunduğu bölge sırasıyla tehlikesiz, tehlikesiz, tehlikesiz ve IV. derece deprem bölgesinde gösterilmiştir. Türkiye'nin başkenti ve nüfus olarak İstanbul'dan sonra ikinci büyük ili olmasına rağmen Ankara için deprem B. Özmen, H. Can Ankara İçin Deterministik Deprem Tehlike Analizi 10 Gazi Üniv. Müh. Mim. Fak. Der. Cilt 31, No 1, 2016 tehlikesine yönelik çok az sayıda çalışma vardır.

Genel olarak Ankara bölgesi, depremsellik bakımından güvenli bir yer olarak bilinir. Ancak gerçek durum, bu yanlış algılamının tam tersidir. Bu olgu, içinde çok sayıda ve değişik boyutta (köy, kasaba, ilçe ve il gibi) örneğin Ankara, Çankırı ve Kırıkkale gibi illerin de bulunduğu kuzeybatı Orta Anadolu bölgesinde, 1938-2008 yılları arasında gerçekleşen bir seri deprem ile de kanıtlanmıştır. Son zamanlarda Ankara bölgesinde gerçekleştirilmiş olan aktif tektonik çalışmalar, bu bölgenin, yaklaşık K-B ve K-G yönlerinde etkin olan sıkışma gerilimlerinin etkisi altında olduğunu ortaya koymuştur. Anılan bu sıkışma gerilimi, kuzeybatı Orta Anadolu'daki doğrultu atımlı tektonik rejimlerin ve ilgili faylanmanın ana nedenidir. Bu bölgede üç fay sistemi, birçok fay kuşağı ve çok sayıda aktif tekil fay vardır. Bunlar arasında Kuzey Anadolu Fay Sistemi (KAFS), İnönü-Eskişehir fay sistemi, Kırşehir fay sistemi ile Tuz Gölü, Dodurga, Çeltikçi, Sarıoba-Ayaş, Kazan, Elmadağ, Balaban-Küredağ, Kesikköprü, Kırıkkale-Sungurlu ve Afşar (Bala) fay kuşakları sayılabilir. KAFS Anadolu ile Avrasya plakalarının sınırını oluşturur. Etkinliği çok yüksek olan bu fay sistemi, yinelenme aralığı 250-300 yıl ve büyüklüğü Mw = 8.0 olan yıkıcı deprem üretme kapasitesine sahiptir. KAFS'nin Ankara il merkezine uzaklığı harita üzerinde yaklaşık 115 km'dir. Diğer fay sistemleri ve fay kuşakları Anadolu plakası içinde yer alır. Plaka içinde yer alan ve onun deformasyonuna yol açan bu faylardan kaynaklanacak en büyük depremin büyüklüğü Mw = 7.0, yinelenme aralığı ise çok daha uzundur (bin yıl ve daha uzun). Plaka içinde yer alan deprem kaynaklarının (fayların) Ankara şehir merkezine uzaklıkları harita üzerinde 30-100 km arasında değişir. Plaka içindeki fay kuşakları birbirleriyle kesişmekte, eşlenik ve aktif fay sistemleri oluşturmaktadır. Nitekim 31 Temmuz 2005 (Mw = 5.3), 20 Aralık 2007 (Ml=5.6) ve 27 Aralık 2007 (Ml=5.5) Afşar (Bala-Ankara) gibi çok yeni depremler, KBgidişli Afşar ve KD-gidişli Küredağ eşlenik fay sisteminin etkinleşmesinden kaynaklanmıştır. KB-gidişli sağ yanal doğrultu atımlı Afşar fay kuşağı üzerindeki deprem etkinliği günümüzde hala sürmekte olup, etkinlik KB yönde

(Ankara'ya doğru) göç etmektedir. Yukarıda sözü edilen ve Afşar fay kuşağı dışında kalan diğer plaka içi fay kuşaklarını oluşturan ana fay segmentleri, uzun süredir sismik boşluk özelliği taşımakta olup (enerji biriktirmekte olup), özellikle Ankara için dolaylı deprem tehlikesi oluşturmaktadır. Çünkü Ankara İli'nin büyük kesimi, depremin etkisini büyütme özelliğine sahip kalın ve gevşek bir zemin üzerinde kuruludur.

Ankara ili ve yerleşkelerini son yüzyıl içinde etkilemiş olan önemli depremler sırasıyla 6.6 büyüklüğündeki 19 Nisan 1938 Akpınar (Kırşehir) depremi, 7.4 büyüklüğündeki 1 Şubat 1944 Gerede depremi, 4.7 büyüklüğündeki 21 Nisan 1983 Köşker (Kulu) depremi, 6.1 büyüklüğündeki 6 Haziran 2000 Orta (Çankırı) depremi, 4.3 büyüklüğündeki 22 Ağustos 2000 Uruş (Ankara) depremi, 4.0 büyüklüğündeki 27 Şubat 2003 Çamlıdere (Ankara) depremi, 5.2 büyüklüğündeki 31 Temmuz 2005, 5.6 büyüklüğündeki 20 Aralık 2007 ve 5.5 büyüklüğündeki 27 Aralık 2007 Afşar (Bala-Ankara) depremleridir (Tablo 1, Şekil 1). Hiç kuşkusuz bunlardan ilk ikisi ve en önemlileri 1938 Akpınar ve 1944 Gerede depremleridir. 1938 Akpınar depremi, toplam 120 km uzunluğunda birkaç km genişliğinde, sağ yanal doğrultu atımlı Seyfe fay kuşağının Akpınar-Taşova segmentinden kaynaklanmıştır. Fay kuşağı sürekli olmayan, birkaç km ile 20 km arasında değişen uzunluğa sahip çok sayıda fay segmentinden oluşur (Koçyiğit, 2003; Temiz, 2004). Akpınar depremi sırasında 158 can kaybı olurken her türden toplam 3860 yapı ağır hasar görmüş ve yıkılmıştır. 1938 depreminin merkez üstü ve depreme kaynaklık eden fay kuşağının batı ucunun, harita üzerinde, Ankara il merkezine olan uzaklıkları sırasıyla 115 km ve 60 km'dir. Bu deprem sırasında, henüz o yıllarda yoğun yapılaşmanın olmadığı Ankara'da, özellikle Ulus, Kızılay ve Yenışehir'de yapıların duvarları çatlamış ve bacalar yıkılmıştır. 1944 depremi, Türkiye'deki yıkıcı depremlerin en önemli kaynağı olan Kuzey Anadolu Fay Sistemi'nden (KAFS) kaynaklanmıştır. KAFS, Türkiye'nin kuzey kesimini, yaklaşık doğu-batı doğrultusunda baştan başa kat eden, yaklaşık 4-110 km genişliğinde, 1600 km uzunluğunda, sağ yanal doğrultu-atımlı, çok aktif ve plaka sınırı (transform fay) niteliğinde bir makaslama (kesme) kuşağıdır. Gerede depremi, KAFS'nin doğuda Ulumelan ile batıda Abant (Bolu) gölü arasında uzanan bölümünün aktif hale gelmesi ile oluşmuş ve deprem sırasında 200 km uzunluğunda yüzey kırığı ile, bu kırık üzerinde 11 metreye varan sağ yanal yönde yer değiştirmeler (ötelenmeler) gerçekleşmiştir. Bu deprem sırasında ölü-yaralı sayısı 7471, ağır hasar görmüş-tümüyle yıkılmış her türden yapı sayısı ise 20865 dir. 1944 Gerede depreminin merkez üstünün ve deprem kaynağının (aktif hale gelen fayın) harita üzerinde Ankara il merkezine uzaklığı sırasıyla 105 ve 115 km olmasına karşın, Ankara ve bağlı yerleşkelerde (Özellikle Çubuk, Kızılcahamam, Çamlıdere, Kazan Ayaş, Beypazarı) toplam 125 can kaybına, 158 yaralanmaya ve 1450 yapının hasar görmesi ve yıkılmasına yol açmıştır. KAFS'nin en büyük depremlerin kaynağı olduğu gerçeği, fay sisteminin yaklaşık 450 km uzunluğundaki Abant (Bolu)-Erbaa (Tokat) arasındaki bölümünün, 1943 ve 1944 depremleriyle iki ayrı kezde etkin hale gelirken, aynı bölümün 12 Ağustos 1668 tarihsel depremiyle (yaklaşık 8.0 büyüklüğünde bir deprem) bir kez de etkin hale gelmesiyle açık biçimde kanıtlanmıştır. Türkiye'deki en büyük deprem olarak da bilinen bu sismik olay sırasında Ankara il merkezi ve Beypazarı ilçesinde toplam 9 kişi yaşamını yitirirken yapılarda ağır hasar oluşmuştur (Ambraseys ve Finkel, 1995). Üçüncü ve diğer önemli bir deprem ise 6 Haziran 2000 Orta (Çankırı) depremidir. Bu deprem, yaklaşık kuzey-güney uzanımlı, 4-7 km genişliğinde, 65 km uzunluğundaki Dodurga fay zonunun, Dodurga-Buğurören kesiminin aktif hale gelmesi ile oluşmuştur (Koçyiğit vd. 2001). Bu depremin kaynağı, önemli miktarda normal bileşeni olan sol yanal doğrultu-atımlı bir faydır (Şekil 1). Orta depremi sırasında 2 kişi yaşamını yitirirken, toplam 4822 yapı değişik derecelerde hasar görmüş ve bir kısmı da tümüyle yıkılmıştır. Hasar gören yapılar arasında betonarme binalar da bulunmaktadır. Depremin merkez üstü ve kaynağı Ankara il merkezine sırasıyla 78 ve 38 km uzaklıktadır. Bununla birlikte, Ankara iline bağlı Çubuk ilçesinde de yapılar orta derecede hasar görmüştür. Diğer üç deprem (1983 Köşker, 2000 Uruş ve 2003 Çamlıdere depremleri) her ne kadar küçük depremler ise de

özellikle 4.3 büyüklüğündeki Uruş depremi Uruş'da 12 betonarme yapının ağır hasar görmesine yol açmıştır (Demirtaş vd., 2000). Uruş depremi, 2-8 km genişlikte, 68 km uzunlukta ve K60°D doğrultusunda uzanan, önemli miktarda normal bileşene sahip sol yanal doğrultu-atımlı Çeltikçi fay kuşağının Tahtacıörencik-Kırkkavak segmentinden kaynaklanmıştır (Kaplan, 2004). Çeltikçi fay kuşağı Ankara il merkezine 70 km uzaklıkta olup, 6 büyüklüğünde deprem üretme kapasitesine sahiptir. Özetle, Ankara ilini ve bağlı yerleşkeleri sadece büyük depremler değil, fakat aynı zamanda, 22 Ağustos 2000 Uruş depremi örneğinde olduğu gibi, küçük depremler de etkilemiştir. Etkilenmede ana neden, kırsal kesimdeki kerpiç ve taş yığma yapıların yanı sıra, en az yapı tekniği kadar önemli bir diğer etken de zemin koşulları ve deprem kaynaklarının (fayların) yerleşim ve yapılaşmada dikkate alınmamış olmasıdır. Bunların dışında, Ankara ili ve bağlı yerleşkeler için deprem tehlikesi oluşturan birçok aktif fay vardır. Bunlar genelde Ankara'nın güney-güneydoğusunda yer alır. Bunlar arasında önemli olanlar sırasıyla İnönü-Eskişehir fay sistemi, Ayaş, Tuzgölü, Altınekin, Salanda, Kesikköprü, Küredağ, Balaban ve Afşar fay kuşaklarıdır (Şekil 1). İnönü-Eskişehir fay sistemi (İEFS) 15-25 km genişlikte ve toplam 470 km uzunlukta olup, batıda Bursa ile doğuda Tuzgölü arasında uzanan, önemli miktarda normal bileşene sahip sağ yanal doğrultu-atımlı bir basit kesme kuşağıdır. İEFS uzunlukları 0.5-25 km arasında değişen, süresiz ve çok sayıda fay segmentinden oluşur. En yakın kesimi Ankara il merkezine 90 km uzaklıkta olan fay sistemi, büyüklüğü 6 ve üzerinde deprem üretme kapasitesine sahiptir (Şaroğlu vd., 1987; Koçyiğit, 2003; Dirik ve Erol, 2003). Ankara ve bağlı yerleşkeler, Kuzey Anadolu Fay Sistemi gibi çok aktif (yıkıcı deprem yinelenme aralığı ~250-300 yıl) ve plaka sınırı niteliğinde bir deprem kaynağı ile Çeltikçi, Ayaş, İnönü-Eskişehir, Tuzgölü, Seyfe, Salanda, Kesikköprü, Küredağ, Balaban ve Afşar fay kuşakları gibi aktif fakat yinelenme aralığı oldukça uzun (birkaç bin yıl) fakat yıkıcı deprem üreten fay ve fay sistemlerinin dolaylı deprem tehlikesine açıktır. Değerleme konusu ana taşınmazın konumlu olduğu Etimesgut İlçesi 3. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracikköyü mahallesi, 48341 Ada, 4 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 6 Blok 92 ofis ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölümden oluşan Next Capital projesinde ZERAY GYO hissesine düşen 23 Ofis ve 275 Konut olmak üzere toplam 298 bağımsız bölümdür. Taşınmaz Yapracık Mahallesi, Yapracık Küme Evler No:230 Etimesgut/Ankara posta adreslidir.

Taşınmazın yakın çevresinde genellikle müstakil parseller üzerinde yüksek katlı tek blok olarak inşa edilmiş apartman tipi ve çok bloklu site tarzı konut kullanımlı yapılaşma söz konusudur. Taşınmazın yer aldığı, çevreyolunun batında boş parseller mevcut olup henüz yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresindeki imar yolları henüz açılmamıştır. Bölge orta düzey gelir grubundan vatandaşların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın çevresinde Etimesgut Belediyesi Devlet Bahçeli Eğitim Spor ve Yaşam Merkezi, Bağlıca Anadolu Lisesi, Başkent Üniversitesi, Türk Tarih Müzesi ve Parkı, Etimesgut Belediyesi Korkut Ata Kongre ve Kültür Merkezi yer almaktadır. Ulaşım taşınmaza yakın konumdaki Uluç Ali Bulvarı ve çevreyolu üzerinden özel araçlarla sağlanabilmektedir.



7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan “Next Capital” projesi Etimesgut ilçesi Yaprıcakköyü Mahallesi 34.769 m² yüzölçüme sahip 48341 ada 4 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 48341 ada 4 parsel nolu ana taşınmaz düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak düzgün olmayan kare formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Next Capital projesi 184.518,36 m² inşaat alanına ve 131.360,90 m² konut ve 9.328,16 m² ofis alanına sahip 6 bloktan oluşmakta olup, projede 92 ofis- işyeri ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar net kullanım alanları 165-180 m² olacak şekilde 4+1 olarak projelendirilmiştir. Site içerisi süs havuzları, yeşil alanlar vb. şekilde düzenlenmiştir. Projede dış cephe cam giydirme şeklinde imal edilecek olup ayrıca kompozit malzemeler ile görsel olarak zenginleştirilmiştir.

Yerinde yapılan tespitlerde söz konusu parsel üzerinde inşai faaliyetler başlangıç aşamasında olup geçici nitelikte demonte malzemeler ile imal edilmiş yapılar bulunmaktadır.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Kapalı Alan (m²)	: 184.518,36 m ²
Yapı Sınıfı ve Grubu	: 5-A
Yaşı	: ~ 0 (İnşa aşamasında)
Elektrik	: Şebeke
Su deposu	: Mevcut
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	: -
Yangın Merdiveni	: -
Park Yeri	: -
Güvenlik	: -

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

Proje yapım aşamasında olup iç mekan özelliklerine yönelik tespit yapılamamıştır. Müşteriden temin edilen bilgilere, satışa ofisinde yapılan gözlemler ve proje tanıtım dokümanlarında yer alan bilgilere göre iç mekan özellikleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Adı	
Kullanım Amacı	Lüks Konut
Kapı	Dış Kapı Çelik, İç Kapılar Lake
Doğramalar	PVC
Zemin	Antrede ve ıslak hacimlerde seramik, salon ve oda hacimlerinde parke
Duvar	Sıva üzeri saten boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Alçıpan asma tavan
Aydınlatma	Led ve spot aydınlatma
Isıtma	Yerden ısıtmalı Merkezi Sistem

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN	
İLİ	ANKARA
İLÇESİ	ETİMESGUT
MAHALLESİ	YAPRACIKKÖYÜ
KÖYÜ	-
SOKAĞI	-
MEVKİİ	-
PAFTA NO	I29A08C4A + I29A08D3B
ADA/PARSEL NO	48341 / 4
VASFI	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	34.769,00 m ²
TAPU TESCİL ŞEKLİ	
CİLT/ SAHİFE NO	19/1783

MALİK VE HİSSELERİ	ARSA PAYI			TAPU TARİHİ / YEVMİYE	
CEMİL ALİMOĞULLARI	2410	/	34769	8.09.2015	36599
MEHMET TOSUN	2248	/	34769	01.12.20215	48252
EKREM TOSUN	2248	/	34769	01.12.20215	48252
YUSUF İNAN	2000	/	34769	20.06.2016	27565
MUSTAFA UYANIK	1000	/	34769	7.03.2017	9826
YÜCE AYDIN	5991	/	34769	1.10.2019	38094
HAŞİM TAMER İLHAN	3000	/	34769	1.10.2019	38094
NECMETTİN KARATAŞ	1000	/	34769	3.07.2020	28868
NACİ TOSUN	4497	/	69538	5.02.2021	5807
NURİYE TOSUN	4497	/	69538	5.02.2021	5807
EROL VARIŞLI	375	/	4967	12.02.2021	7189
MUSTAFA VARIŞLI	375	/	4967	12.02.2021	7189
NİHAL ALTINIŞIK	495	/	34769	28.07.2022	39889
DİLŞAD NUR ALTINIŞIK	495	/	34769	28.07.2022	39889
ABDULLAH ALTINIŞIK	495	/	34769	28.07.2022	39889
KEMAL ALTINIŞIK	3145	/	34769	27.10.2022	56051
FATMA BETÜL	495	/	34769	27.10.2022	56051

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 07.01.2025 tarihi itibarıyla müşteriye temin edilen belge üzerinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için planlamayı ön gördüğü ve tahdidini yaparak ilgili tapu idarelerine bildirmiş olduğu arsa ve arazinin satışlarında şufa hakkına haizdir. (26.09.2005; 17871) (Geçerliliği bulunmamaktadır.)

Serhler Hanesinde:

- Tamamında Zeray Gayrimenkul A.Ş. lehine kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (25.07.2024; 33271)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kısıtlayıcı kayıt bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 26.02.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu sözleşme Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına düzenlenmiş olup Zeray GYO A.Ş. ile edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesi bulunmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi tapuya Zeray GYO A.Ş. adına şerh edilmiştir. Sözleşmenin ilgili maddesine göre 'Taşınmaz üzerinde yapılacak projedeki bağımsız bölümler %43 arsa sahibine, %57 yükleniciye olacak şekilde' pay edilmiştir. İlgili sözleşme ve paylaşım şekli ekler kısmında verilmiştir.

7.2.4. Taşınmazın Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 26.02.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu Next Capital projesinin konumlu olduğu parsel değerlendirme tarihi itibarıyla "Arsa" nitelikli ana taşınmaz olup, kat irtifakı kurulmamış ve inşai faaliyetler devam etmektedir.

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerlendirme konusu ana taşınmaz 27.07.2022 ve 27.10.2022 tarihlerinde hisse bazlı satış işlemi görmüştür.

İlgili Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemelerde maliklerle imzalanan tüm kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin Tapu Müdürlüğünde mevcut olduğu, kat karşılığı inşaat sözleşmelerine istinaden Tapu Müdürlüğünün Değerleme konusu taşınmaz üzerine Zeray GYO A.Ş. lehine 25.07.2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerh edilmiş olduğu tesbit edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

Taşınmazın takyidat kayıtlarında herhangi bir olumsuz takyidat yer almamaktadır.

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar “Çevre Düzeni Planı” 1/5000 ölçekli planlar “Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak “Uygulama İmar Planı” olarak kullanılırlar.

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağını, nasıl yapılacağını, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağını belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni

Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile

planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 25.04.2025 tarih ve E-49026196-100-5746 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel 12.04.2013 tarih ve 750 onay sayılı 1/1000 ölçekli Ankara Üniversitesi 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Yençok: 22 Kat yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır.



Plan Notları

10.4 20.000 M²'Yİ GEÇEN ADA VEYA PARSELLERDE EMSAL E=1.20, HMAX=SERBEST OLACAKTIR. KONUT SAYISI EMSAL İNŞAAT ALANININ 85'E BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. DAİRE BÜYÜKLÜKLERİ KONUT SAYISI SABİT KALMAK KAYDI İLE DAİRE BÜYÜKLÜKLERİ 200 M²'YE KADAR YAPILABİLİR.

10.5 20.000 M²'Yİ GEÇEN ADA VE/VEYA PARSELLERDE İNŞAAT ALANININ %10'UNU AŞMAMAK KAYDI İLE ANA OKULU/KREŞ, TOPLANTI ODASI, YÖNETİM BİRİMLERİ, TİCARET ÜNİTELERİ İLE SPORTİF VE REKREATİF KULLANIMLAR VE SOSYAL TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLAR BODRUM KATLARDA, ZEMİN KATLARDA VEYA GEREKLİ YAPI YAKLAŞMA KOŞULLARI SAĞLANMAK KAYDI İLE ANA BİNADAN AYRI OLARAK +/-0.00 KOTU ÜSTÜNDE DE YER ALABİLİR. BU ALANLAR İNŞAAT EMSALİNE DAHİL EDİLMEZ.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Aydıntepe Mahallesi, Önal Sokak, Ertaş Plaza, No: 26, Ofis: 6, Tuzla/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki “Next Capital” projesine ait;

- 17.11.2023 tarih ve bila sayılı onaylı mimari projesi bulunmaktadır.
- Yapı Ruhsatlarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

NO	BLOK	KULLANIM AMACI	BB SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)
YENİ YAPI RUHSATI								
1	A	MESKEN OFİS-İŞYERİ	82 14	25	28.03.2024	91/A	5A	30.747
2	B	MESKEN OFİS-İŞYERİ	82 14	25	28.03.2024	91/B	5A	31.103
3	C	MESKEN OFİS-İŞYERİ	81 18	25	28.03.2024	91/C	5A	30.604
4	D	MESKEN OFİS-İŞYERİ	82 14	25	28.03.2024	91/D	5A	31.186
5	E	MESKEN OFİS-İŞYERİ	82 14	25	28.03.2024	91/E	5A	30.334
6	F	MESKEN OFİS-İŞYERİ	81 18	25	28.03.2024	91/7	5A	30.541
			582	184.518,36				

7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 26.02.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmakta olup hukuki durumunda herhangi bir olumsuz durum tespit edilmemiştir.

7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu ana taşınmaza ait imar planı 14.04.2013 tarihli olup taşınmazın son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracikköyü Mahallesi, 48341 Ada, 4 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 6 Blok 582 Bağımsız Bölümden oluşan “Next Capital” projesinin ZERAY GYO hissesine düşen 23 Ofis ve 275 Konut olmak üzere toplam 298 bağımsız bölümdür. Taşınmaz Yapracık Mahallesi, 4. Sokak, No:230/A, B, C, D, E, F Etimesgut/Ankara posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan “Next Capital” projesi 34.769,00 m2 yüz ölçüme sahip 48341 ada 4 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almakta olup ana taşınmaz güneydoğu yönünde eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak dörtgen formdadır.

Etmesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 25.04.2025 tarih ve E-49026196-100-5746 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel 12.04.2013 tarih ve 750 onay sayılı 1/1000 ölçekli Ankara Üniversitesi 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Yençok: 22 Kat yapılaşma şartlarında “Konut” alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan projede yer alan bağımsız bölümler mesken ve ofis/işyeri nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Next Capital projesi 184.518,36 m2 inşaat alanına ve 131.360,90 m2 konut ve 9.328,16 m2 ofis alanına sahip 6 bloktan oluşmakta olup, projede 92 ofis- işyeri ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1 ve 4+1 olarak projelendirilmiştir.

Etmesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 17.11.2023 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 26.02.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu sözleşme Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi adına düzenlenmiş olup Zeray GYO A.Ş. ile edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesi bulunmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi tapuya Zeray GYO A.Ş. adına şerh edilmiştir. Sözleşmenin ilgili maddesine göre ‘Taşınmaz üzerinde yapılacak projedeki bağımsız bölümler %43 arsa sahibine, %57 yükleniciye olacak şekilde’ pay edilmiştir. İlgili sözleşme ve paylaşım şekli ekler kısmında verilmiştir.

Etmesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 17.11.2023 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihinin 2024 yılları olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibil harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge itibarıyla konu taşınmaz ve çevresi incelendiğinde, bölgede Etimesgut'un yeni yerleşim yerlerinden biri olduğu, konut yapılanmalarının her geçen gün yoğunlaştığı ve talep gördüğü bir lokasyonda yer almaktadır.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut talep ve satış arzların sonuçlanma süreçleri açısından konut/ofis kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.” 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Parsel üzerinde yapının yapı denetimini Işınlar Mahallesi, Cengiz Sokak, No:5/1 Yenimahalle/Ankara adresinde faaliyet gösteren Protim Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 17.11.2023 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihlerinin 2024 yılları olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

➤ **Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Konu “Next Capital” projesi için rapor içeriğinde detayları verilen yapı ruhsatları alınmış olup, kat irtifakı kurulmamıştır. Çalışma kapsamında kat irtifakına esas onaylı mimari projeler incelenmiş, 582 bağımsız bölümün yer aldığı toplam 6 bloklu projenin inşa süreci devam etmektedir.

➤ **Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Konu “Next Capital” projesi için değerlendirme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup enerji kimlik belgesi de bulunmamaktadır.

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

Ana taşınmaz üzerinde yer alan bloklara ilişkin yapı ruhsatları alınmış olup dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır. Bu kapsamda inşa süreci devam etmekte olup ruhsat sonrası uygulamada projeye aykırı, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir husus tespit edilmemiştir.

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler



OLUMLU ETKENLER

- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Konut yerleşimi açısından tercih edilen bir bölgede konumlu olması
- Sosyal donatılara sahip bir proje olması,
- Bölgedeki benzer proje sayısının az olması



OLUMSUZ ETKENLER

- İnşai faaliyetlerin devam ediyor olması sebebi ile Yapı kullanma İzin Belgesi alınarak kat mülkiyetine geçilmemiş olması
- Piyasa verilerinden kaynaklı sektörel daralma,

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde "Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları" detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Arsa)
- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı (Bina)
- Gelir Yaklaşımı (Proje)

kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

NO	AÇIKLAMA	PARSEL ALANI (m ²)	SATIŞA KONU ARSA ALANI (m ²)	LEJANT	YAPILAŞMA ŞARTLARI	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın Yaprıcak Mahallesi sınırları içerisinde 49818 ada 4 parsel 2,30 emsal, 9.580 m ² yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmazın 101 m ² hissesi 1.900.000 TL bedelle satılıktır.	9.580,00	101	KONUT	E:2,30	1.900.000	18.812
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın Yaprıcak Mahallesi sınırları içerisinde 49058 ada 5 parsel 2,30 emsal, 15.856 m ² yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmazın 158 m ² hissesi 6.500.000 TL bedelle satılıktır.	15.856,00	158	KONUT	E:2,30	6.500.000	41.139
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın Yaprıcak Mahallesi sınırları içerisinde 49059 ada 3 parsel 2,30 emsal, 11.116 m ² yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmazın 505 m ² hissesi 30.000.00 TL	11.116,00	505,0	KONUT	E:2,30	30.000.000	59.406

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

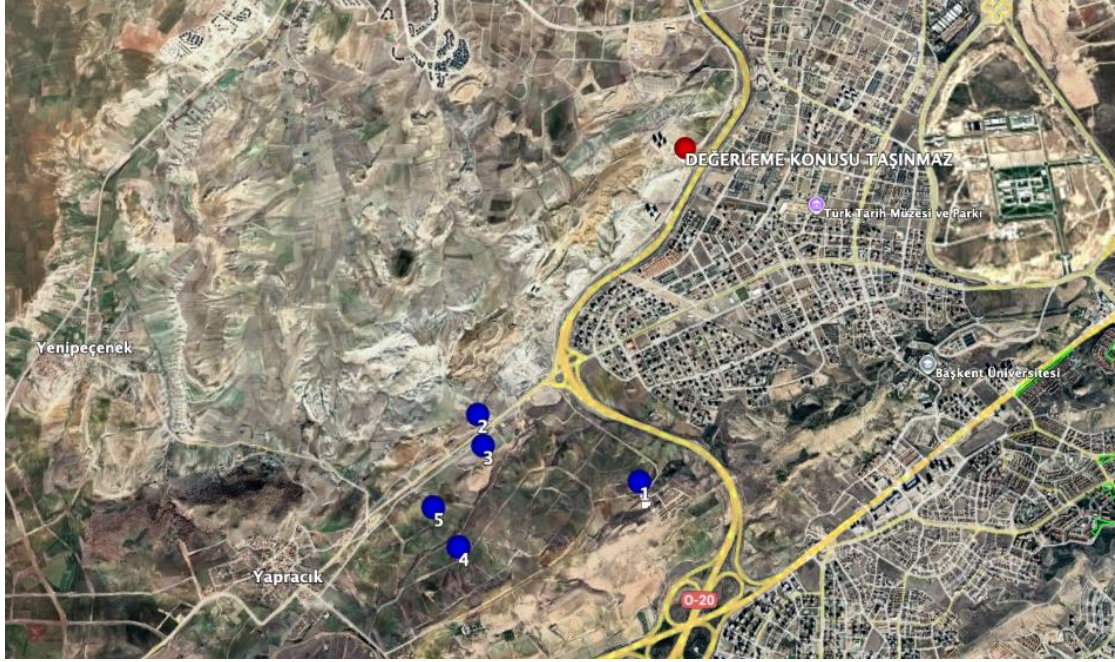
Aydıntepe Mahallesi, Önal Sokak, Ertaş Plaza, No: 26, Ofis: 6, Tuzla/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

bedelle satılıktır.

4	Değerleme konusu taşınmaza yakın Yaprıcık Mahallesi sınırları içerisinde 49782 ada 1 parsel 2,30 emsal, 17.860 m2 yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmazın 520m2 hissesi 10.400.00 TL bedelle satılıktır.	17.860,00	520	KONUT	E:2,30	10.400.000	20.000
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın Yaprıcık Mahallesi sınırları içerisinde 49043 ada 1 parsel 2,30 emsal, 16203 m2 yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmazın 280 m2 hissesi 5.800.00 TL bedelle satılıktır.	16.203,00	280	KONUT	E:2,30	5.800.000	20.714



Satışa konu arsaların tamamı konut lejantına sahip olup yüz ölçümü, konum, ulaşım ve ana yola yakınlık itibariyle değerlendirme konusu taşınmazdan daha düşük şerefiyeye sahiptirler. Ayrıca hisseli olmaları sebebiyle de dezavantajlı durumdadırlar. Ancak yapılaşma şartları bakımında E:2,30 yapılaşma şartlarına haiz olduklarından imar durumu şerefiyeleri oldukça yüksektir. Yüzölçüm bakımından ve konu taşınmaz üzerinde bulunan proje özelinde değerlendirildiğinde proje geliştirilebilirlik açısından düşük şerefiye sahiptirler. Konum itibariyle 1 , 4 ve 5 nolu taşınmazlar hem yol cepheli olan 2 ve 3 nolu taşınmazlara hem de konu taşınmaza oranla daha düşük şerefiyelidir.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, bölgede arsaların imar lejantları, yapılaşma şartları, yüzölçümü, konum ve ana yola cephe olup olmamalarına göre talep edilen m² birim satış değerlerinin Yaprıcık Mahallesi konut imarlı arsalar için yaklaşık 20.000-60.000 TL/m² gibi bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu ve sınırlı alıcı kitlesine sahip gayrimenkuller olduğu hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur. Ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, bölgede yapının bilinirliği yüksek olması, arsasının ulaşım imkanları, yola olan cephesi, caddenin geniş bir cadde olmaması, aynı mahalle ve çevresinde aynı lejanta sahip satışa

konu arsa stoğunun oldukça az olması vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

Açıklama	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü	101,00	158,00	505,00	520,00	280,00
Satış Fiyatı	1.900.000	6.500.000	30.000.000	10.400.000	5.800.000
m2 Birim Fiyatı	18.812	41.139	59.406	20.000	20.714
Pazarlık	5% -	15% -	20% -	10% -	10% -
Konum Şerefiyesi	15% +	10% +	10% +	15% +	15% +
Hiiseli Olma Şerefiyesi	10% +	10% +	10% +	10% +	10% +
İmar Durumu Şerefiyesi	40% -	40% -	40% -	40% -	40% -
Yüzölçüm Şerefiyesi (Proje Geliştirilebilirlik)	5% +	5% +	5% +	5% +	5% +
İndirgenmiş Birim Fiyat	15.990	28.797	38.614	16.000	16.571
Ortalama Birim Fiyat	23.195				

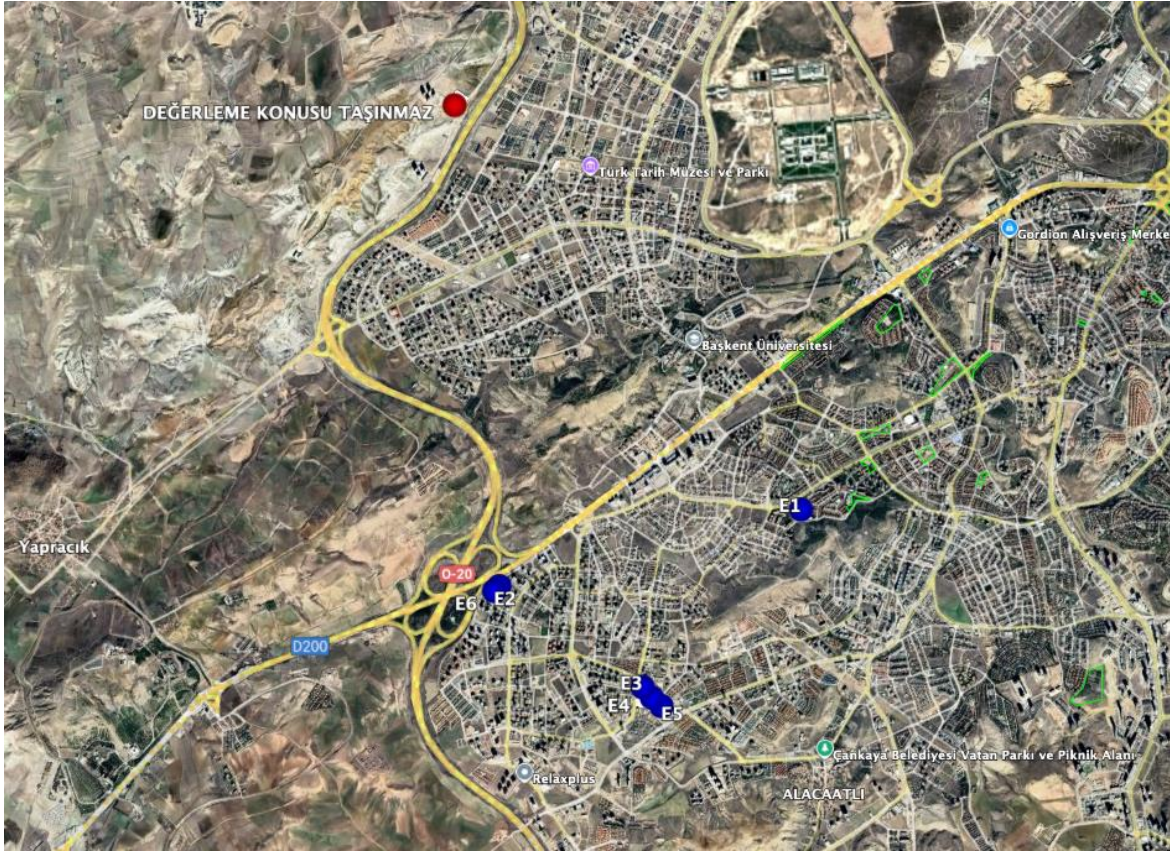
Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
48342/5	34.769	23.195	806.452.055
Piyasa Değeri (TL)			806.450.000

olarak hesaplanmaktadır.

Çalışma kapsamında söz konusu projenin gelir yaklaşımı yöntemine göre değerinin tespiti amacıyla hesaplamalarda kullanılacak konut ve ofis değeri için aynı bölgede ve aynı projede yer alan satışa konu gayrimenkuller araştırılmıştır.

No	SATILIK	KAT	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Royal City sitesinde yer alan daire satılıktır.	5	4+1	180	17.950.000	99.722
2	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Crystal Towers sitesinde yer alan daire satılıktır.	9	4+1	150	12.800.000	85.333
3	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Tepe Mesa Park Mozaik Evleri sitesinde yer alan daire satılıktır.	19	4+1	160	19.900.000	124.375
4	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Tepe Mesa Park Mozaik Evleri sitesinde yer alan daire satılıktır.	12	4+1	150	17.500.000	116.667
5	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Tepe Mesa Park Mozaik Evleri sitesinde yer alan daire satılıktır.	20	4+1	150	18.900.000	126.000
6	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Crystal Towers sitesinde yer alan daire satılıktır.	6	4+1	150	15.000.000	100.000



Açıklama	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Alan	180,00	150,00	160,00	150,00	150,00	150,00
Satış Fiyatı	17.950.000	12.800.000	19.900.000	17.500.000	18.900.000	15.000.000
m2 Birim Fiyatı	99.722	85.333	124.375	116.667	126.000	100.000
Pazarlık	10% -	5% -	15% -	15% -	15% -	10% -
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	5% +	5% +	5% +	5% +	5% +	5% +
Konum Şerefiyesi	5% +	5% +	5% +	5% +	5% +	5% +
Sosyal Alan Şerefiyesi	0% +	0% +	0% +	0% +	0% +	5% +
İndirgenmiş Birim Fiyat	99.722	89.600	118.156	110.833	119.700	105.000
Ortalama Birim Fiyat	107.169					

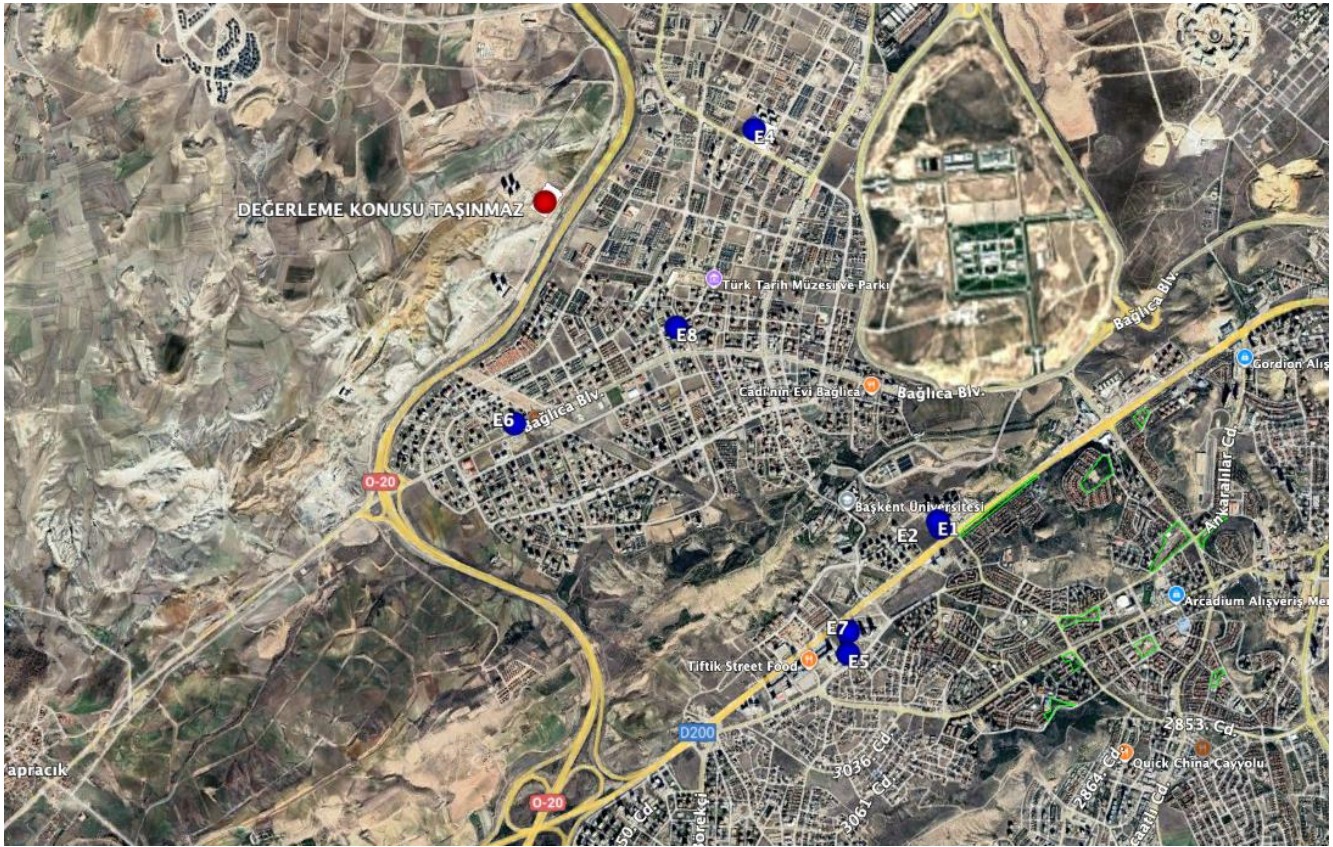
No	SATILIK	BİNA YAŞI	ALAN (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Tarz Ansira projesinde 4. katta yer alan ofis satılıktır.	0-5	250	29.925.000	119.700
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Azel Urhan Kule'de 20. katta yer alan ofis satılıktır.	0-5	320	27.800.000	86.875
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Smk Tower Kule'de 20. katta yer alan ofis satılıktır.	0-5	105	8.250.000	78.571
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Yaşamkent Prime Plaza Suit 'de 20. katta yer alan ofis satılıktır.	5-10	65	7.500.000	115.385
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kule Ewo'da 20. katta yer alan ofis satılıktır.	5-10	120	11.950.000	99.583
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Yaşamkent Prime Plaza Suit 'de 2. katta yer alan ofis satılıktır.	0-5	80	9.750.000	121.875
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kule Ewo'da 20. katta yer alan ofis satılıktır.	0	80	9.750.000	121.875
8	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 3. katta yer alan ofis satılıktır.	0	85	9.900.000	116.471

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Aydıntepe Mahallesi, Önal Sokak, Ertaş Plaza, No: 26, Ofis: 6, Tuzla/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com



Açıklama	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 7
Alan	250,00	320,00	105,00	65,00	120,00	80,00	80,00	85,00
Satış Fiyatı	29.925.000	27.800.000	8.250.000	7.500.000	11.950.000	9.750.000	9.750.000	9.900.000
m2 Birim Fiyatı	119.700	86.875	78.571	115.385	99.583	121.875	121.875	116.471
Pazarlık	10% -	5% -	5% -	15% -	5% -	15% -	15% -	15% -
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	5% +	5% +	5% +	5% +	5% +	0% +	5% +	5% +
Konum Şerefiyesi	5% -	5% -	10% +	5% +	0% -	5% +	5% -	5% +
İndirgenmiş Birim Fiyat	107.730	82.531	86.429	109.615	99.583	109.688	103.594	110.647
Ortalama Birim Fiyat	101.227							

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.12.2025 tarihli konut satış değeri 107.169 TL/m² ve ofis satış değeri 101.227 TL/m² olarak belirlenmiş 2026 yılı ortalama olarak bu değerlerin %30 artış göstereceği varsayılarak 139.319 TL/m² ve 131.595 TL/m² olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Mahallen yapılan çalışmalarda rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binalar nitelik açısından gerek yapı malzemesi gerek uygulaması gerekse fiziki performansı göz önünde

bulundurulduğunda konu taşınmazların Yapı ruhsatlarında mevcut Yapı Sınıfı ve Grubuna göre değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca rapor tarihi itibarıyla 10.10.2025 tarihinde TÜİK³ tarafından yayınlanan inşaat maliyet endeksi verileri **“İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,05 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,46 arttı, işçilik endeksi %0,28 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,17 arttı, işçilik endeksi %30,16 arttı.”** ibaresi baz alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 2025 yılı m² birim maliyet listesine göre **yapı sınıfı** m² birim bedeli (Ocak 2025’ten güncel verisi açıklanan 2025 Ağustos ayına kadar olan artışın %22,82 olması sebebi ile değerlendirme tarihi itibarıyla %25 olacağı kabul edilerek) **%25** oranında arttırılarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

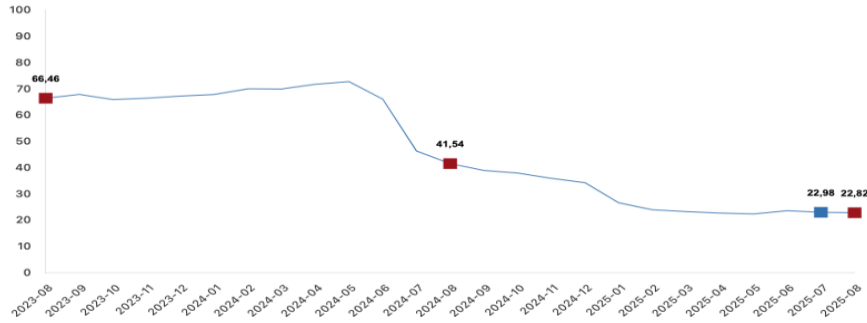
İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2025



İnşaat maliyet endeksi yıllık %22,82 arttı, aylık %1,05 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,05 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,46 arttı, işçilik endeksi %0,28 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,17 arttı, işçilik endeksi %30,16 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2025



Kaynak: TÜİK

Buna göre parsel üzerinde mevcut **yapı değeri**;

	KAPALI KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI - Yapı Ruhsatına Esas	YAPI SINIFI - Düzeltilmiş	BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	TOPLAM İNŞAİ MALİYET (TL)	AMORTİSMAN (%)	YAPI İNŞA DEĞERİ (TL)
A	30.747	5A	4A	26.875	826.331.806	0%	826.331.806
B	31.104	5A	4A	26.875	835.918.119	0%	835.918.119
C	30.605	5A	4A	26.875	822.502.656	0%	822.502.656
D	31.186	5A	4A	26.875	838.127.781	0%	838.127.781
E	30.335	5A	4A	26.875	815.245.331	0%	815.245.331
F	30.542	5A	4A	26.875	820.805.231	0%	820.805.231
ARA TOPLAM	184.518						4.958.930.925
PROJE TAMAMLANMA ORANI							20,00%
HARCANAN MALİYET							991.786.185
Harici Müteferrik İşler (Maktuen)							3.213.815
						TOPLAM	995.000.000

Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Agustos-2025-53895>

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Aydıntepe Mahallesi, Önal Sokak, Ertaş Plaza, No: 26, Ofis: 6, Tuzla/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

* Form-21 Yıl sonu Seviye Tespit Tutanağı İşin Tanımı (Yapı Bölümü) a) bendinde “Ruhsat alınması aşamasında ödenecek olan proje incelme bedeli %10” olarak belirtilmesine istinaden tamamlanma oranı ruhsatın onaylanmış olması çevre düzenlemesi, proje, yapı ruhsatı vb. harcanan maliyetler göz önüne alınarak %20 olarak kabul edilmiştir.

**“Next Level” projesinin ‘Maliyet Yaklaşımı’na göre değerinin tespitinde değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlarının yanı sıra proje özelinde tüm satın alma işlemlerinin tamamlanmış, hakediş ödemelerinin devam etmekte olduğu tarafımıza beyan edilmiş ve eke ilave edilen noter onaylı sözleşme Şirket tarafından tarafımızla paylaşılmıştır. Bahsi geçen verilere istinaden projenin Yapı Sınıfının bir alt baremden alınması uygun görülmüştür. Parsel üzerindeki yapı değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde hesaplanmıştır.

olarak; Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri- 57%	459.680.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti)-%20	995.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	1.454.680.000

*Projenin yer aldığı parselde kat karşılığı inşaat sözleşmesince belirlenmiş şekilde Şirket payına düşen bağımsız bölümler inşa edilecek tüm bağımsız bölümlerin %57'sine tekabül etmektedir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katılan tüm proje maliyetini içermektedir.

~1.454.680.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge yapılan sektör araştırmaları ve müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait gerçekleşme verilerine dikkate alınarak gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerinde direkt gelir getirici bir yapı bulunmamakla birlikte halihazırda inşası ve satışı devam eden bir konut projesi bulunmaktadır. Bu amaçla müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait performans verileri göz önüne alınarak Satış Gelirleri ve maliyet vb. giderleri, tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Müşteriden temin edilen tablolar raporun ekler bölümünde verilmiştir.

İndirgeme Oranı

- Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %33,57, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %38,97, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %45,88 bandındadır.
- Mevduat Faiz Oranı, Aralık 2024'te %44,50'den Ocak 2025'te %43,50'ye düştü. Türkiye'de Mevduat Faiz Oranı, 1990'dan 2025'e kadar ortalama yüzde 37,38 olup, Nisan 1994'te %398,10 ile tüm zamanların en yüksek seviyesine ulaşmış ve Aralık 2010'da %1,50 ile rekor düşük seviyesine gerilemiştir. 2018 yılından itibaren bakıldığında ise 2018 Ocak ayında % 7,25, 2019 Ocak %22,5, Ocak 2020 % 9,75, Ocak 2021 % 15,5, 2022 Ocak % 12,5, 2023 Ocak %7,5, 2024 Ocak %43,5, 2025 Ocak %43,5 ve 2025 Mart % 41 oranlarındadır.
- 2021 yılı yıllık enflasyon % 36,08, 2022 yılı % 64,27, 2023 yılı % 64,77 ve 2024 yılı % 44,38 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Orta Vadeli Programda (2025-2027) enflasyon tahminleri 2025 yılı için yıllık % 17,5, 2026 yılı için % 9,7 ve 2027 yılı için % 7 olarak verilmektedir.
- Bu konuda yapılan son açıklamalarda enflasyon tahminleri “2025 yılsonunda enflasyonun % 24, 2026 yılsonu için % 12, 2027 yılında % 8'e geriledikten sonra orta vadede % 5 seviyesinde istikrar kazanmasını hedefliyoruz.” olarak belirtilmektedir.
- Devlet tahvillerinin ve mevduat faiz oranlarının geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde

seyir izlediği görülmektedir. Bu veriler ve eflasyon tahminleri doğrultusunda risksiz getiri oranı olarak %27 alınması uygun görülmüştür.

- Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projenin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. CDS primi direkt risk unsuru olarak belirlenmemiştir. Türkiye CDS 10 Yıllık USD bir yıllık CDS primi 2,10-3,24 aralığında olup hesaplamalarda %3 alınması uygun görülmüştür.
- İndirgeme oranı ilk yıl için;

Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%

olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemler için beklenen olumlu gelişmeler doğrultusunda bu oran kademeli olarak düşürülmüştür.

Kaynak : <https://tr.tradingeconomics.com/turkey/deposit-interest-rate>

Kaynak : <https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-cds-5-year-usd>

Kaynak : OVP (Orta Vadeli Program) 2025-2027

Varsayımlar

- Projedeki toplam konut sayısı: 490
- Projedeki toplam ofis sayısı: 92
- Projedeki toplam Bağımsız Bölüm Sayısı: 582
- Zeray Hissesine Düşen Toplam Bağımsız Bölüm sayısı: 332
- Toplam Satılabilir Alanı: 140.689 m²
- Zeray Satılabilir Alan: 80.193 m² (74.876 m² Konut – 5.317 m² Ofis)
- Zeray Hissesine Düşen Konut Sayısı: 279
- Zeray Hissesine Düşen Ofis Sayısı: 53
- Satış Sözleşmesine Konu taşınmazlar sözleşme tutarları üzerinden hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Hesaplamalara Dahil edilen Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı: 298 (23 Ofis-275 Konut)
- 31.12.2025 itibarıyla konut birim satış fiyatı: 107.169 TL/m²
- 31.12.2025 itibarıyla ofis birim satış fiyatı: 101.227 TL/m²
- Konut fiyat artışının 2026 yıl sonuna kadar %30, 2027 yılı içerisinde %25, 2028 yılı içerisinde %20 ve satışların 2029 yılı içerisinde %15 artış göstererek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede, oturumun başlaması, kat mülkiyeti aşamasına gelinmiş olması, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları, gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem enflasyon beklentileri vb. etkenler göz önünde bulundurularak konut ve ofis satış birim değerlerinin artış oranları belirlenmiştir.
- Gelir kısmında ise tabloda gerçekleşen olarak belirtilen tutarın avans olarak alındığı ve faturaya konu edilmemiş bir bedel olduğu bilgisi müşteriden temin edilmiştir. Kalan tahsilatın 1. Dönemde gerçekleştirileceği kabulü ile bu tutar nakit akış tablosunda 1. Dönem gelirlerine dahil edilmiştir.
- Projenin toplam inşaat maliyeti: 3.970.000.000 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%10): ~ 400.000.000 TL
- 31.12.2025 tarihine kadar yapılan tüm maliyetler finansal tablolarda stoklarda yer aldığından gerçekleşen satışlarla ilgili maliyetler, maliyet kalemi olarak ayrıca dahil edilmemiştir.
- İnşaat maliyetlerine müteahhit karı dahildir.
- Hem mahalde yapılan fiziki gözlemler hem de müşteriden temin veriler incelendiğinde yapısal olarak tüm inşaa faaliyetleri tamamlandığı gözlemlenmiş ve projenin genel inşaat seviyesi %20 olarak belirlenmiş ve kalan kısım inşaatın ve yasal prosedürlerin (iskan-kat mülkiyeti) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.

- Gelir yaklaşımında kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.
- Yapılan çalışmalar esnasında proje özelinde tüm satın alma işlemlerinin tamamlanmış, hakediş ödemelerinin devam etmekte olduğu tarafımıza beyan edilmiş ve eke ilave edilen noter onaylı sözleşme Şirket tarafından tarafımızla paylaşılmıştır. Bahsi geçen verilere istinaden projenin Yapı Sınıfının bir alt baremden alınması uygun görülmüştür.

İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Net Parsel Alanı (m ²)	34.769,00
İnşaat Emsali (KAKS)	1,20
Emsale Dahil İnşaat Alanı(m ²)	41.722,80
Emsal Harici Alan Oranı (%)	237%
Emsal Harici Alan(m ²)	98.966,26
Toplam Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	9.328,16
Toplam Satılabilir Konut Alanı (m ²)	131.360,90
Toplam Otopark/Teknik Hacim/Sığınak Alanı	43.829,30
Toplam İnşaat Alanı (m²)	184.518,36

İNŞAAT MALİYETİ	FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
KONUT+OFİS+DÜKKAN		140.689	32.178	4.527.061.620
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/Sığınak (m ²)		43.829	9.878	432.938.380
TOPLAM		184.518,36	26.880,8	4.960.000.000

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	HARCANAN MALİYET	2026	2027	2028	TOPLAM
ORAN (%)	20%	50%	30%	0%	100%
İNŞAAT MALİYETİ ARTIŞ ORANI(%)	0%	25%	25%	0%	
BİRİM İNŞAAT MALİYETİ	26.881	33.601	42.001	40.321	
MALİYET	992.000.000	3.100.000.000	2.325.000.000	0	6.417.000.000
GENEL TOPLAM	992.000.000	3.100.000.000	2.325.000.000	0	6.417.000.000

SATIŞ PROJEKSİYONU	
ARSA SAHİBİ PAYI	43%
Satılabilir Alan Toplamı (m ²) - KONUT	131.361
Satılabilir Alan Toplamı (m ²) - OFİS	9.328
ARSA SAHİBİ PAYI – KONUT	56.485
ARSA SAHİBİ PAYI – OFİS	4.011
ZERAY SATILABİLİR TOPLAM KONUT ALANI	74.876
ZERAY SATILABİLİR TOPLAM OFİS ALANI	5.317
HESAPLAMALARA DAHİL EDİLEN KALAN STOK ALANI	
ZERAY İNŞAAT SATILABİLİR TOPLAM KONUT ALANI	74.648
ZERAY İNŞAAT SATILABİLİR TOPLAM OFİS ALANI	3.331

TARİHLER	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.12.2025	2026	2027	2028	2029
Konutlar (satış) %			25,00%	25,00%	30,00%	20,00%
Satılan Konut Alanı (m ²)			18.662	18.662	22.394	14.930
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			30%	25%	20%	15%
SATIŞ FİYATI (TL/m²)		107.169	139.319	174.149	208.979	240.326
Ofis(satış) %			30,00%	35,00%	35,00%	
Satılan Ofis Alanı (m ²)			1.341	1.564	1.564	
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			30%	25%	20%	
SATIŞ FİYATI (TL/m²)		101.227	131.595	164.494	197.393	
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	41.728.041					
KALAN TAHSİLAT (TL)			365.335.823			
TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ	41.728.041		3.096.778.737	4.091.685.832	5.690.010.384	1.793.970.988

	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
KONUT+OFİS SATIŞ GELİRİ	41.728.041	3.096.778.737	3.441.696.343	4.910.022.998	3.587.941.976	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)		3.100.000.000	2.325.000.000	0	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	41.728.041	-3.221.263	1.116.696.343	4.910.022.998	3.587.941.976	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		-3.221.263	1.113.475.081	6.023.498.079	9.611.440.054	
Değerleme Tablosu						
Risksiz Getiri Oranı		27,00%				
Risk Primi		3,00%				
İndirgeme Oranı		30,00%				
Net Bugünkü Değer (TL)		4.188.623.093				

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak ZERAY GYO hissesine düşen 23 Ofis ve 275 Konut olmak üzere toplam 298 bağımsız bölümün değeri (Net Bugünkü Değeri) 4.188.623.093 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **4.188.625.000 TL** takdir ve kanaat edilmiştir.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracikköyü mahallesi, 48341 Ada, 4 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 6 Blok 92 ofis ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölümden oluşan Next Capital ZERAY GYO hissesine düşen 23 Ofis ve 275 Konut olmak üzere toplam 298 bağımsız bölümdür. Taşınmaz Yapracık Mahallesi, Yapracık Küme Evler No:230 Etimesgut/Ankara posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan “Next Capital” projesi Etimesgut ilçesi Yapracikköyü Mahallesi 34.769 m2 yüzölçüme sahip 48341 ada 4 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 48341 ada 4 parsel nolu ana taşınmaz düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak düzgün olmayan kare formdadır.

Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 25.04.2025 tarih ve E-49026196-100-5746 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel 12.04.2013 tarih ve 750 onay sayılı 1/1000 ölçekli Ankara Üniversitesi 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Yençok: 22 Kat yapılaşma şartlarında “Konut” alanında kalmaktadır. Plan notuna göre 20.000 m² yi geçen parsellerde inşaat alınının %10 unu geçmeyecek şekilde ofis yapımına izin verilmektedir. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan projede yer alan

bağımsız bölümler mesken ve ofis/işyeri nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Next Capital projesi 184.518,36 m² inşaat alanına ve 131.360,90 m² konut ve 9.328,16 m² ofis alanına sahip 6 bloktan oluşmakta olup, projede 92 ofis-işyeri ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar net kullanım alanları 165-180 m² olacak şekilde 4+1 olarak projelendirilmiştir.

Etmesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki yapı için 17.12.2023 tarih, bila sayılı onaylı mimari projesi, A Blok için 28.03.2024 tarih ve 91/A sayılı, 30.747 m² kapalı alanlı mesken, ofis ve işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı, B Blok için 28.03.2024 tarih ve 91/B sayılı, 31.103 m² kapalı alanlı mesken, ofis ve işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı, C Blok için 28.03.2024 tarih ve 91/C sayılı, 30.604 m² kapalı alanlı mesken, ofis ve işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı, D Blok için 28.03.2024 tarih ve 91/D sayılı, 31.186 m² kapalı alanlı mesken, ofis ve işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı, E Blok için 28.03.2024 tarih ve 91/E sayılı, 30.334 m² kapalı alanlı mesken, ofis ve işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı ve F Blok için 28.03.2024 tarih ve 91/F sayılı, 30.541 m² kapalı alanlı mesken, ofis ve işyeri için alınmış yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır.

Proje ile ilgili inşaa çalışmaları devam etmekte olup, Yerinde yapılan incelemelerde inşai faaliyetlerin devam ettiği görülmüştür. Proje genel inşaat seviyesi %20 kabul edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihlerinin 2024 yılı olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 26.02.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu sözleşme Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi adına düzenlenmiş olup Zeray GYO A.Ş. ile edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesi bulunmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi tapuya Zeray GYO A.Ş. adına şerh edilmiştir. Sözleşmenin ilgili maddesine göre 'Taşınmaz üzerinde yapılacak projedeki bağımsız bölümler %43 arsa sahibine, %57 yükleniciye olacak şekilde' pay edilmiştir. İlgili sözleşme ve paylaşım şekli ekler kısmında verilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 22. Madde C bendine göre;

"Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30. Madde hükümleri saklıdır."

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendine göre;

“Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur...” şeklinde devam eden gereklilik, halihazırda inşaatın tamamlanmaması ve faaliyetlerin devam etmesi nedeniyle henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Mevcut durumda proje olarak devam etmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendine göre;

“Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.”

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendine göre;

“Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.”

maddeleri gereği mimari projelerin ve yapı ruhsatlarının onay sürecinin tamamlanmış olması dikkate alınarak GYO portföyüne **“Gayrimenkul Projesi”** olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

Taşınmazın niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınarak değerlendirme aşamasında ‘Pazar Yaklaşımı’, ‘Maliyet Yaklaşımı’ ve ‘Gelir Yaklaşımı’ yöntemleri kullanılmak suretiyle hesaplamalar yapılmıştır.

‘Next Capital projesinin yer aldığı parselin arsa değerine ‘Pazar Yaklaşımı’ ile ulaşılmıştır.

‘Next Capital projesinin ‘Maliyet Yaklaşımı’na göre değerinin tespitinde değerlendirme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlarının yanı sıra proje özelinde tüm satın alma işlemlerinin tamamlanmış, hakediş ödemelerinin devam etmekte olduğu tarafımıza beyan edilmiş ve eke ilave edilen noter onaylı sözleşme Şirket tarafından tarafımızla paylaşılmıştır. Bahsi geçen verilere istinaden projenin Yapı Sınıfının bir alt baremden alınması uygun görülmüştür. Parsel üzerindeki yapı değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri- 57%	459.680.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti)-%20	995.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	1.454.680.000

**Projenin yer aldığı parselde kat karşılığı inşaat sözleşmesince belirlenmiş şekilde Şirket payına düşen bağımsız bölümler inşa edilecek tüm bağımsız bölümlerin %57'sine tekabül etmektedir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katılan tüm proje maliyetini içermektedir.*

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin söz konusu yöntemle göre değeri **1.454.680.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

Bu hususlar göz önünde bulundurularak değer takdirinin gelir indirgemesi yaklaşımı ile yapılmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Projenin halihazır durum değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı altında varsayımlara dayanarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde; inşa edilen “Next Capital” projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek net nakit akışı bulunmuştur.

Rapora konu projede gerçekleşen satışların bulunması, satış vaadi sözleşmelerinin bulunması nedeni ile proje halihazır durum değerinin tespitinde gelir yaklaşımı başlığı altında tespit edilen değer esas alınmıştır.

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	4.188.623.093

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak ZERAY GYO hissesine düşen 23 Ofis ve 275 Konut olmak üzere toplam 298 bağımsız bölümün değeri (Net Bugünkü Değeri) 4.188.623.093 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **4.188.625.000 TL** takdir ve kanaat edilmiştir.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; Yaprıcak Mahallesi, Yaprıcak Küme Evler No:230 Etimesgut/Ankara posta adresli, tapu kayıtlarına göre; Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yaprıcakköyü mahallesi, 48341 Ada, 4 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde kurulu kat irtifakına göre 6 Blok 92 ofis ve 490 konut olmak üzere toplam 582 bağımsız bölümden oluşan Next Capital projesinin ZERAY GYO hissesine düşen 23 Ofis ve 275 Konut olmak üzere toplam 298 bağımsız bölümün **31.12.2025 tarihli PAZAR DEĞERİ:**

Gelir Yaklaşımına Göre projenin halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri)

4.188.625.000.-TL

(Dört Milyar Yüz Seksen Sekiz Milyon Altı Yüz Yirmi Beş Bin Türk Lirası)

(KDV HARIÇ)

5.026.350.000.-TL

(Beş Milyar Yirmi Altı Milyon Üç Yüz Elli Bin Türk Lirası)

(KDV DAHİL %20)

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Takdir ve tahmin edilen bu değer taşınmaz üzerinde herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115	Aydın KATKAK Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
		