

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



Rapor No: 2025-PD-74

Rapor Tarihi: 08.01.2026



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
TALEP TARİHİ	01.12.2025
DEĞERLEME TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	08.01.2026
RAPOR NO	2025-PD-74
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 30.10.2025 Rapor Tarihli, 2025-PD-58 rapor numaralı Değerleme Raporu düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün 31.12.2025 tarihli üst hakkı değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90093 Ada 1 Parsel
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara ili, Keçiören ilçesi, Ovacık mahallesi, 90093 ada, 1 parsel numaralı 19.164 m ² yüz ölçüme sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkul
SAHİBİ	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Arsa

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

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

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

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

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

İçindekiler

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

Tablo, Şekiller ve Grafikler Listeleri

TABLO 1. YILLIK OLARAK TÜFE DEĞİŞİM ORANLARI	- 12 -
TABLO 2. GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ.....	- 13 -
TABLO 3. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 4. ARSA EMSALLERİ	- 19 -
TABLO 5. ARSA UYARLAMA TABLOSU	- 23 -
TABLO 6. NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 24 -

ŞEKİL 1. TAŞINMAZIN TKGM BİLGİLERİ.....	- 14 -
ŞEKİL 2. TAŞINMAZIN TKGM GÖRÜNTÜLERİ.....	- 15 -
ŞEKİL 3. İMAR DURUMU GÖRSELİ	- 15 -
ŞEKİL 4. TAŞINMAZLARIN KONUMU	- 16 -
ŞEKİL 5. TOPOĞRAFIK YAPI	- 16 -
ŞEKİL 6. GAYRİMENKULÜN GÖRSELLERİ	- 17 -
ŞEKİL 7. SATILIK ARSA EMSAL HARİTASI	- 19 -

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor, Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 01.12.2025 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 08.01.2026 tarihli olarak 2025-PD-74 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

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

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2025 tarihli değeri tespit edilerek rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

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

Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 30.10.2025 Rapor Tarihli, 2025-PD-58 rapor numaralı Değerleme Raporu düzenlenmiştir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 01.12.2025 dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Keçiören ilçesi, Ovacık Mahallesi, 90093 ada, 1 parsel numaralı 19.164 m² yüz ölçüme sahip, “Arsa” vasıflı taşınmaz ile ilgili 31.12.2025 tarihli değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

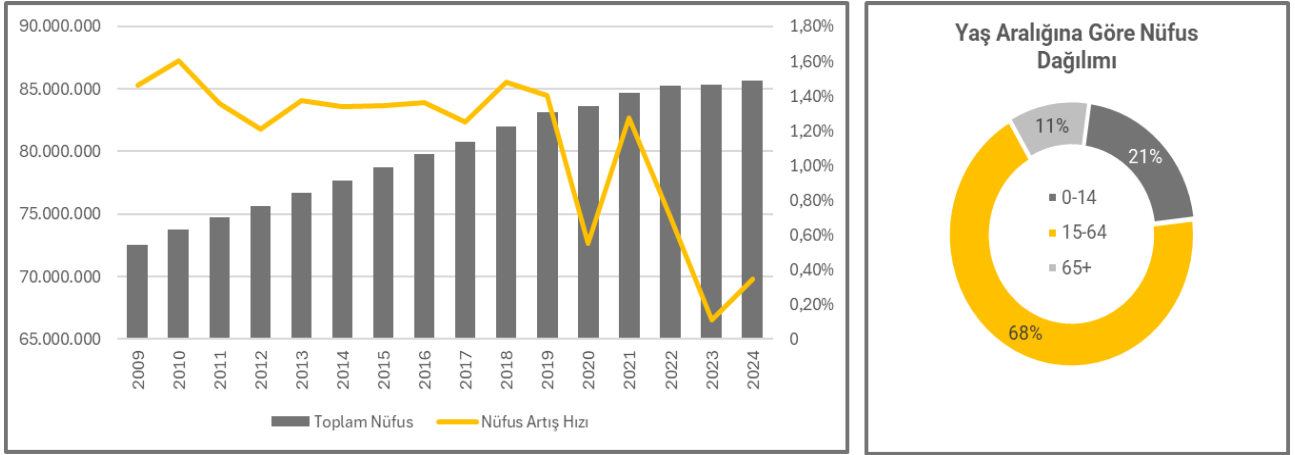
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

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

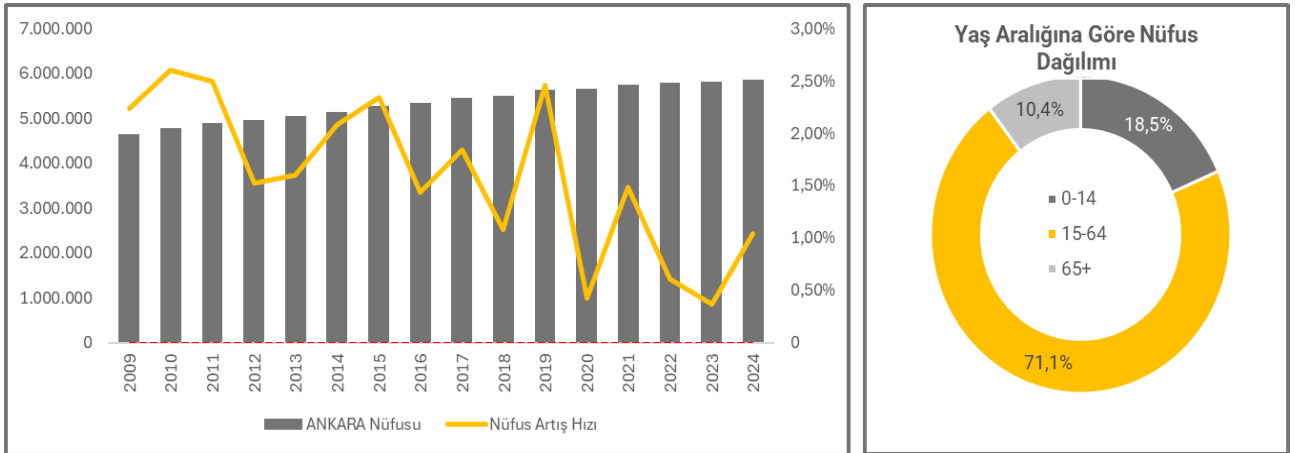


Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

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

Ankara

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



Grafik 2. Ankara Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

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

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

Tarım

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

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

Sanayi, Ticaret

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

Turizm

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

Ulaşım

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

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

Coğrafi Yapı ve İklim

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

Doğal Kaynaklar

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

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

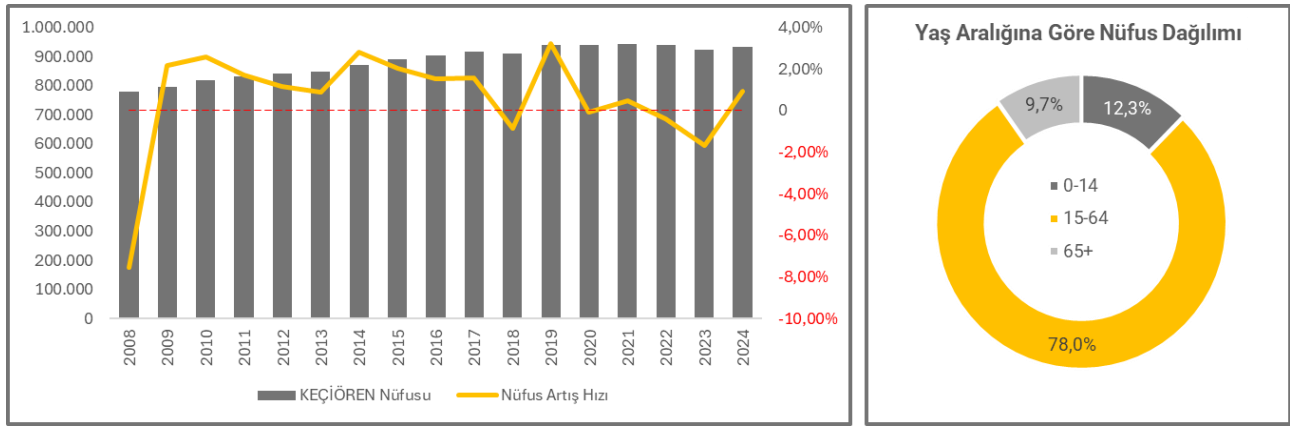
da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Nallıhan ilçesinin kışların fazla sert geçmediği düşük rakımlı kesimlerinde ise yer yer kızılçam ormanları bulunmaktadır. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre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

Ekonomik Faaliyetler

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

Keçiören

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



Grafik 3. Keçiören Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

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

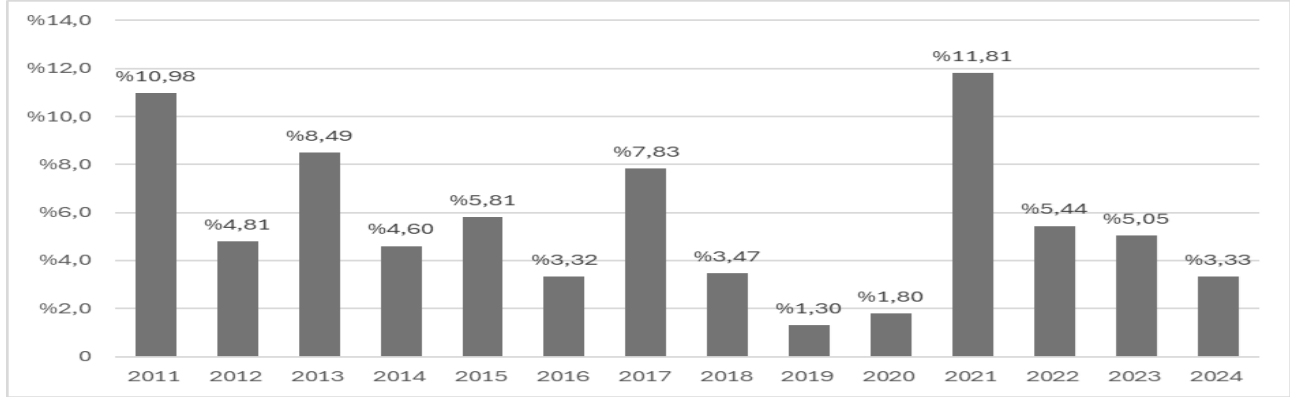
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,6 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,6 arttı.

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

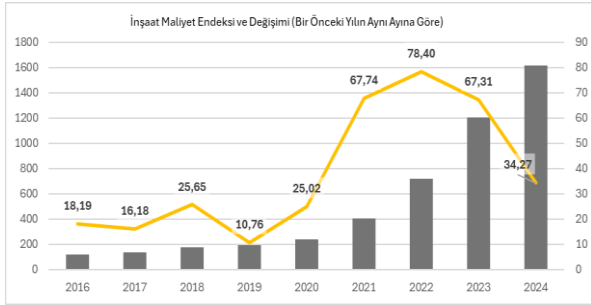
Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,7, ithalatı ise %8,8 arttı.

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

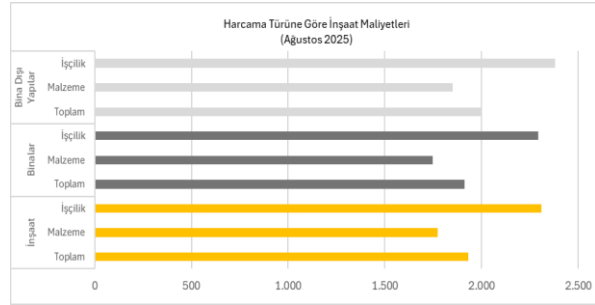
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %38,8 iken, bu oran 2025 yılında %38,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %39,5 iken %40,2 oldu.



Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi



Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

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

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

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

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



Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları

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

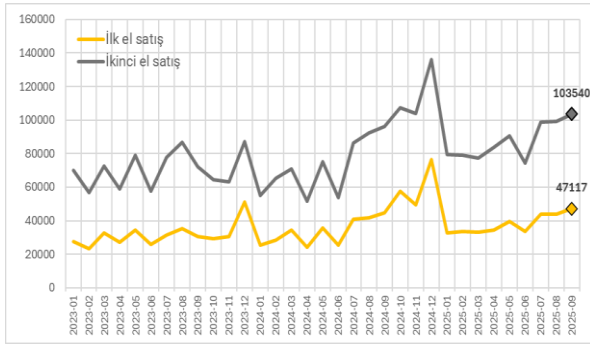
TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2025	Eylül 2025	Eylül 2024	Eylül 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,23	2,97	4,75
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	25,43	35,86	49,86
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	33,29	49,38	61,53
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	38,36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

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları

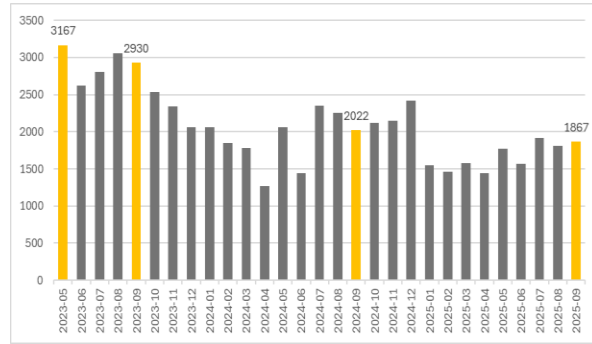
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150.657 oldu. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1.128.727 olarak gerçekleşti.

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

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



Grafik 8. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları



Grafik 9. Yabancılar Yapılan Konut Satışları

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

4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

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

4.1. Hukuki Tanımı

4.1.1. Tapu Bilgileri

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

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

Tablo 2. Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

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

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

Tablo 3. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

Tapu Kayıtları İncelemesi

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

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

Şerhler Hanesinde;

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

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

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

Kadastro İncelemesi

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

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

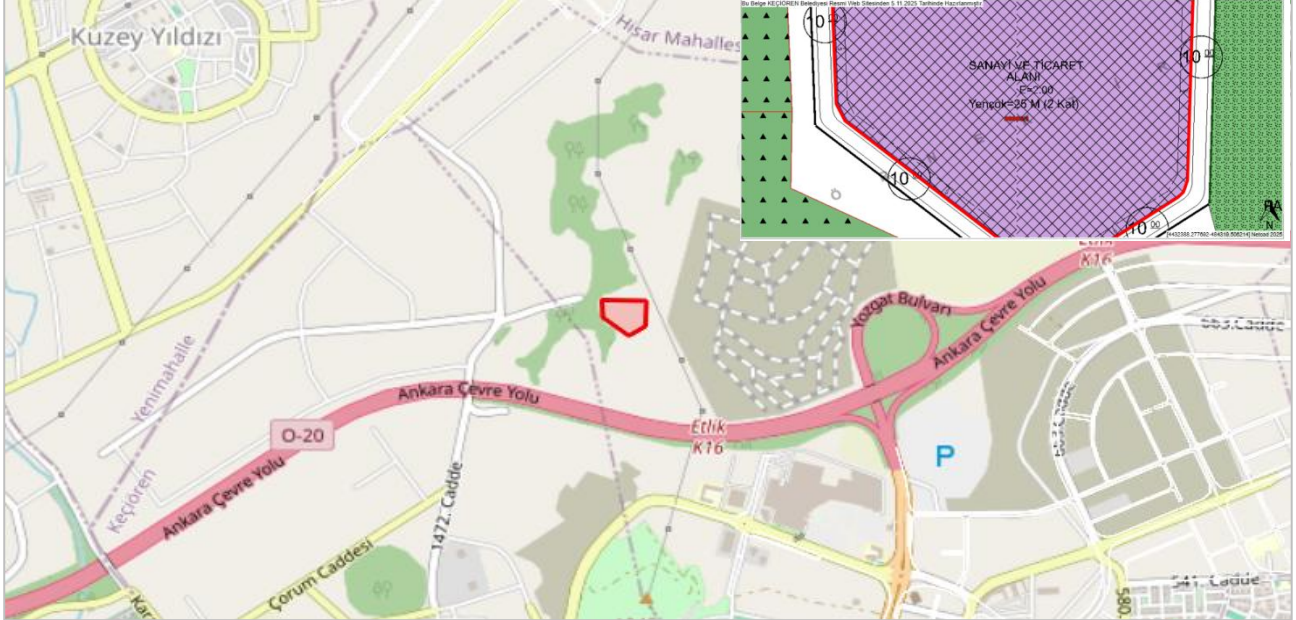
Şekil 1. Taşınmazın TKGM Bilgileri



Şekil 2. Taşınmazın TKGM Görüntüleri

4.1.2. İmar Durumu

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



Şekil 3. İmar Durumu Görseli

Plan Notlarına Göre

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

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri

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

Erişebilirlik ve Ulaşım

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

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

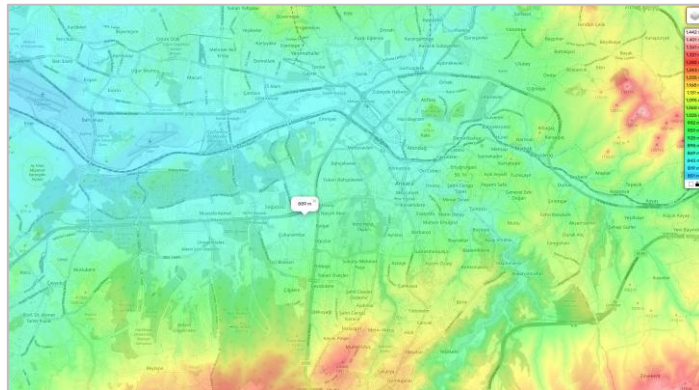
Taşınmaz; il ve ilçe merkezine uzak konumda yer almakta olup taşınmazın bulunduğu bölge yapılaşmanın mevcut durumda oldukça az seviyelerde olduğu, bölgede çok sayıda boş imar parselleri ile birlikte yer yer tarımsal arazilerin ve ticari fonksiyonlu gelişmiş depolama amaçlı kullanılan yapılaşmaların bulunduğu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



Şekil 4. Taşınmazların Konumu

Topoğrafik Yapı

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



Şekil 5. Topoğrafik Yapı

4.2.2. Gayrimenkulün Tanımı

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

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

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



Şekil 6. Gayrimenkulün Görselleri

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

Güçlü Yanlar

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

Zayıf Yönleri

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

Fırsat

- Taşınmazın gelişmekte olan bir bölgede yer alması

Tehditler

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

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

Arsa Emsalleri

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



Şekil 7. Satılık Arsa Emsal Haritası

Satılık Ticari Mülkler - ARSA	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Konum	Keçiören/ Ovacık	Keçiören/ Ovacık	Keçiören/ Ovacık	Keçiören/ Ovacık	Keçiören/ Ovacık	Keçiören/ Ovacık
Cephe Durumu	Yol	Yol	Yol	Yol	Yol	Yol
Ada	92123	92122	91922	91755	91782	-
Parsel	2	1	1	4	1	-
Parsel Şekli	Amorf	Amorf	Dörtgen	Dörtgen	Dörtgen	-
Eğim %	Az	Az	Az	Az	Yok	-
Tapu/Hisse Durumu	Tek Tapu	Koop. Hisseli Tapu	Hisseli	Hisseli	Müstakil	Kooperatif Hisseli
Parsel Durumu	Boş	Boş/Proje	Boş	Boş	Boş	İnşaat
Brüt Arsa Alanı	5.150,00	2.000,00	1.606,00	180,00	12.364,00	1.400,00
Lejant	Ticaret + Konut Alanı	Sanayi Alanı	Ticaret + Konut Alanı	Konut Alanı	-	Sanayi
Fonksiyon	TİCARET+KONUT	SANAYİ	TİCARET+KONUT	KONUT	ARSA	-
TAKS	-	-	-	-	-	-
EMSAL/KAKS	1,00	0,50	1,50	1,60	1,60	-
Kat Adeti	10	2	16	30	-	-
Pazarlanan Fiyat	85.000.000	48.500.000	40.000.000	4.490.000	335.000.000	48.500.000
Birim Fiyat, TL/m²	16.504,85	24.250,00	24.906,60	24.944,44	27.094,79	34.642,86

Tablo 4. Arsa Emsalleri

Pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının KDV Hariç **16.000-34.600 TL/m²** olduğu tespit edilmiştir. Yapmış olduğumuz pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5 ile %10 arasında iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

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

Rapordaki değer türünü ifade eden pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

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

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı

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

Arsa Değeri

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

ARSA EMSAL AYARLAMA TABLOSU	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Brüt Alan, m ²	5.150,00	2.000,00	1.606,00	180,00	12.364,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	85.000.000	48.500.000	40.000.000	4.490.000	335.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	16.504,85	24.250,00	24.906,60	24.944,44	27.094,79
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL	85.000.000	48.500.000	40.000.000	4.490.000	335.000.000
Tahmin Edilen İskonto Oranı	4%	10%	10%	5%	10%
Emsal Değerlendirme Kriterleri	20.945,71	15.844,66	21.825,00	22.415,94	24.385,31
Konum Değerlendirmesi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama Yüzdesi	10%	5%	-5%	-5%	-5%
Manzara Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzara İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%	0%
Parsel Şekli Değerlendirmesi	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer
Parsel Şekli İçin Ayarlama Yüzdesi	5%	5%	0%	0%	0%
Eğim Yüzdesi Değerlendirmesi	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Eğim Yüzdesi İçin Ayarlama Yüzdesi	5%	0%	0%	0%	0%
Arsa Büyüklüğü Değerlendirmesi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer
Arsa Büyüklüğü İçin Ayarlama Yüzdesi	-5%	-10%	-10%	-10%	0%
Yola Cephesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha İyi
Yola Cephesi İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%	-5%
İmar Fonksiyonu Değerlendirmesi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
İmar Fonksiyonu İçin Ayarlama Yüzdesi	15%	5%	10%	10%	5%
Yapılaşma / Emsal Hakkı Değerlendirmesi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Yapılaşma / Emsal Hakkı İçin Ayarlama Yüzdesi	10%	5%	10%	10%	5%
Tapu Hisse Durum Değerlendirmesi	Daha İyi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Tapu Hisse Durum Değerlendirmesi İçin Ayarlama Yüzdesi	-5%	0%	0%	0%	0%
Uygunlaştırılmış (Ortalama) Birim Fiyat, TL	24.051,30	21.937,74	23.875,58	24.515,96	24.263,54
Emsal Ortalama Birim Değeri, TL/m²	24.050,00	21.940,00	23.880,00	24.520,00	24.260,00

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

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

Tablo 5. Arsa Uyarlama Tablosu

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

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

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

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

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

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

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

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

01.12.2025 tarihli sözleşmenin 6. Maddesinde belirtilen “Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi ve Dokümanlar” maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu ve aktif kayıtları gösterir tapu kaydı temin edilememiştir. İlgili kurumlarda yapılan incelemede edinilen bilgiler rapor içerisinde belirtilmiştir.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

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

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

Tablo 6. Nihai Değerleme Tablosu

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.6. Nihai Değer Takdiri

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

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

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
Taşınmazın Pazar Değeri, TL	460.890.000	553.068.000,00
Taşınmazın 1/4 Hisse Değeri, TL	115.220.000	138.264.000,00

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

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

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazın piyasa değeri toplamı

K.D.V. Hariç **460.890.000 TL (DörtYüzAltmışMilyonSekizYüzDoksanBin Türk Lirası),**

Z GYO A.Ş. Mülkiyetindeki 1/4 Oranında Hisse Değeri **115.220.000 TL (YüzOnBeşMilyonİkiYüzYirmiBin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Cemil Özgür DİKAY

Lisans No: 406517

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga ERDEM

Lisans No: 411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı

9. EKLER

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