

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



Rapor No: 2025-PD-56

Rapor Tarihi: 30.10.2025



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	25.09.2025
RAPOR TARİHİ	30.10.2025
RAPOR NO	2025-PD-56
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu, 29097 Ada 1 Parselde yer alan gayrimenkulün 30.09.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

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

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

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

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

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

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

İçindekiler

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

Tablolar, Şekiller ve Grafikler Listeleri

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

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

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

RAPOR BİLGİLERİ

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

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

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

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

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

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

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

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

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

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

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

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

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

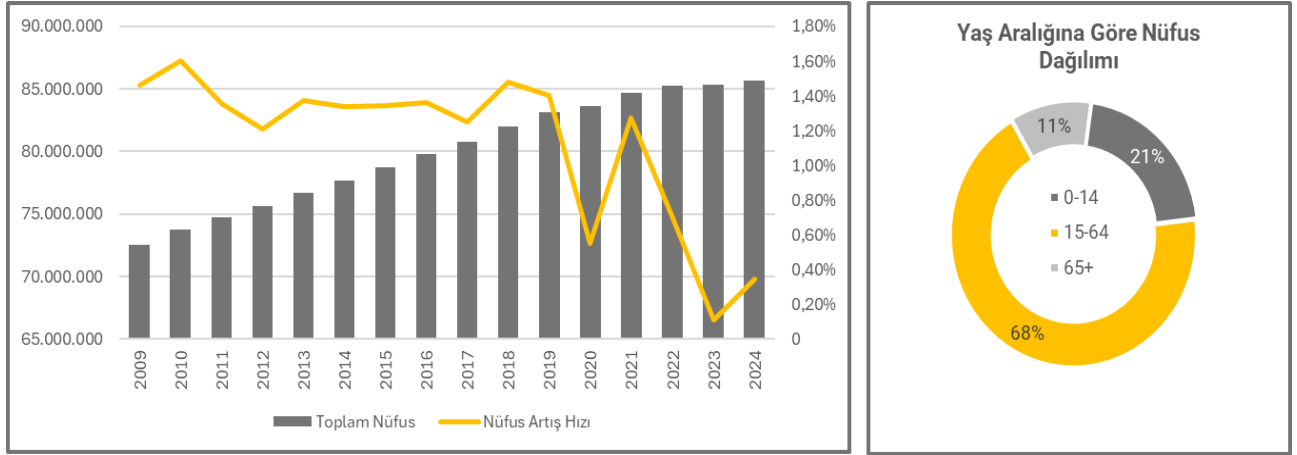
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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

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

Türkiye

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

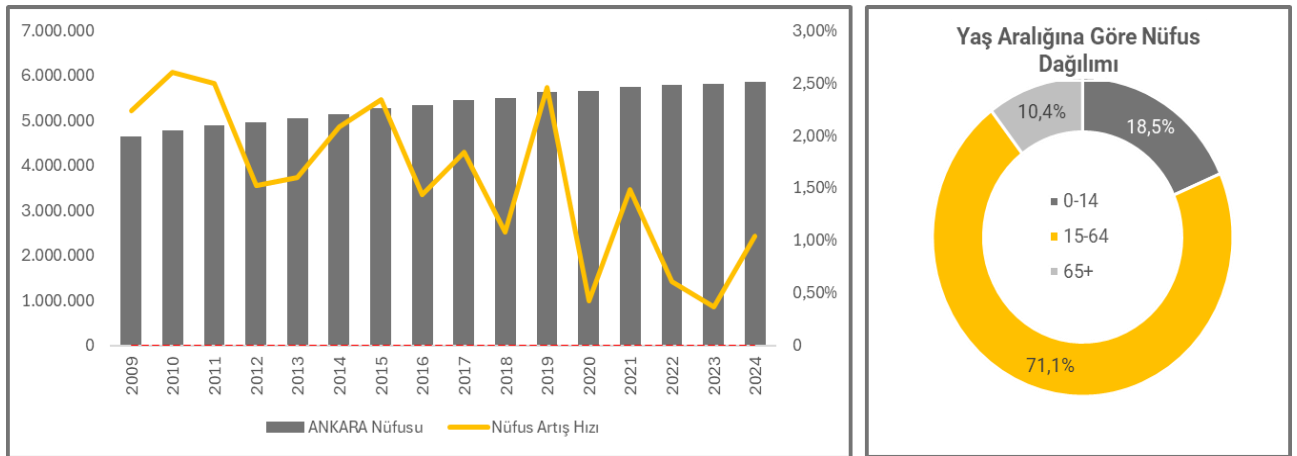


Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

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

Ankara

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



Grafik 2. Ankara Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

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

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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

Tarım

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

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

Sanayi, Ticaret

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

Turizm

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

Ulaşım

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

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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

Coğrafi Yapı ve İklim

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

Doğal Kaynaklar

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

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

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

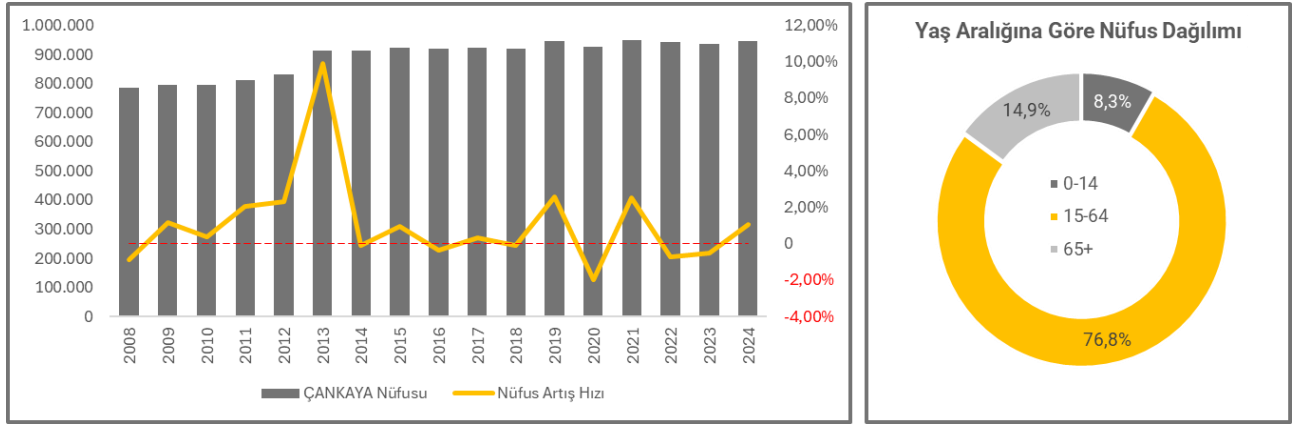
da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Nallıhan ilçesinin kışların fazla sert geçmediği düşük rakımlı kesimlerinde ise yer yer kızılçam ormanları bulunmaktadır. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre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

Ekonomik Faaliyetler

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

Çankaya

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



Grafik 3. Çankaya Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

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

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

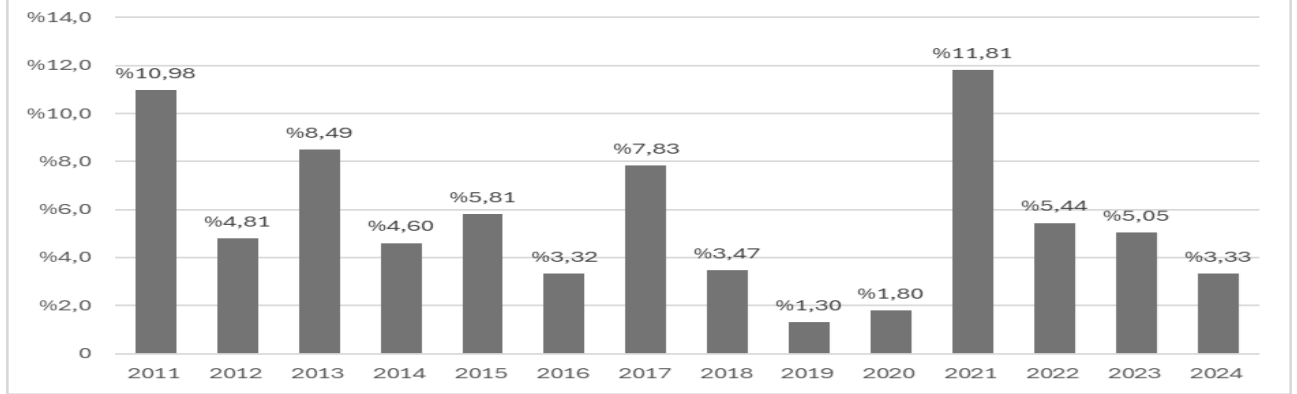
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43,7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 377 milyar 622 milyon olarak gerçekleşti.

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

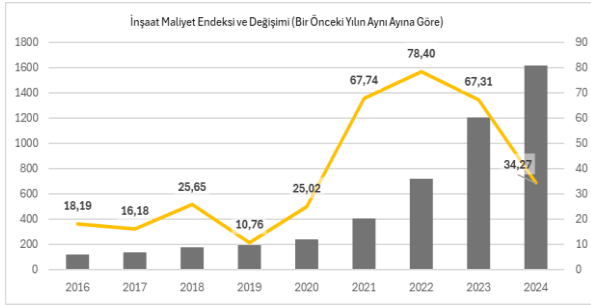
İşgücü ödemeleri, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,0 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %46,3 arttı.

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

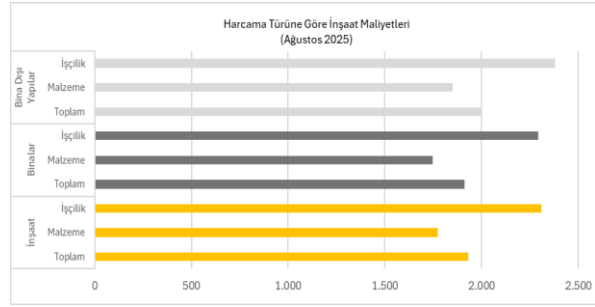
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %38,8 iken, bu oran 2025 yılında %38,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %39,5 iken %40,2 oldu.



Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi



Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

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

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

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

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



Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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

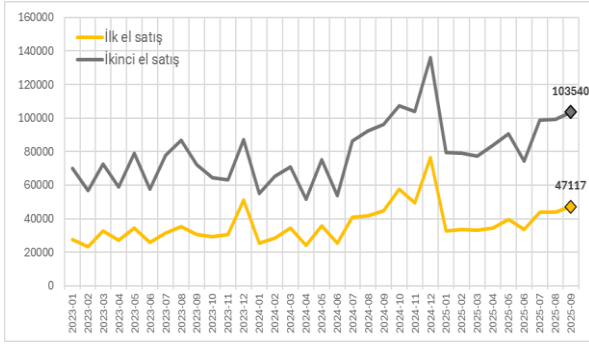
TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2025	Eylül 2025	Eylül 2024	Eylül 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,23	2,97	4,75
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	25,43	35,86	49,86
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	33,29	49,38	61,53
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	38,36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

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları

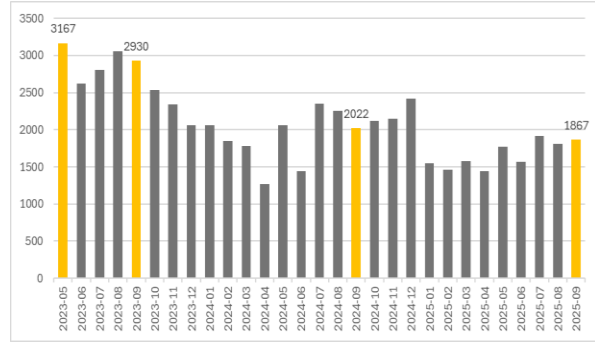
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150.657 oldu. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1.128.727 olarak gerçekleşti.

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

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



Grafik 8. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları



Grafik 9. Yabancılarla yapılan konut satışları

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

GAYRİMENKULÜN TANIMI

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

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

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

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

Tablo 2. Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

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

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

Tablo 3. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Tapu Kayıtları İncelemesi

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

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

Beyanlar Hanesinde;

Ana taşınmaz üzerinde;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diğer hissedarlar üzerinde;

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

GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

Şerhler Hanesinde;

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

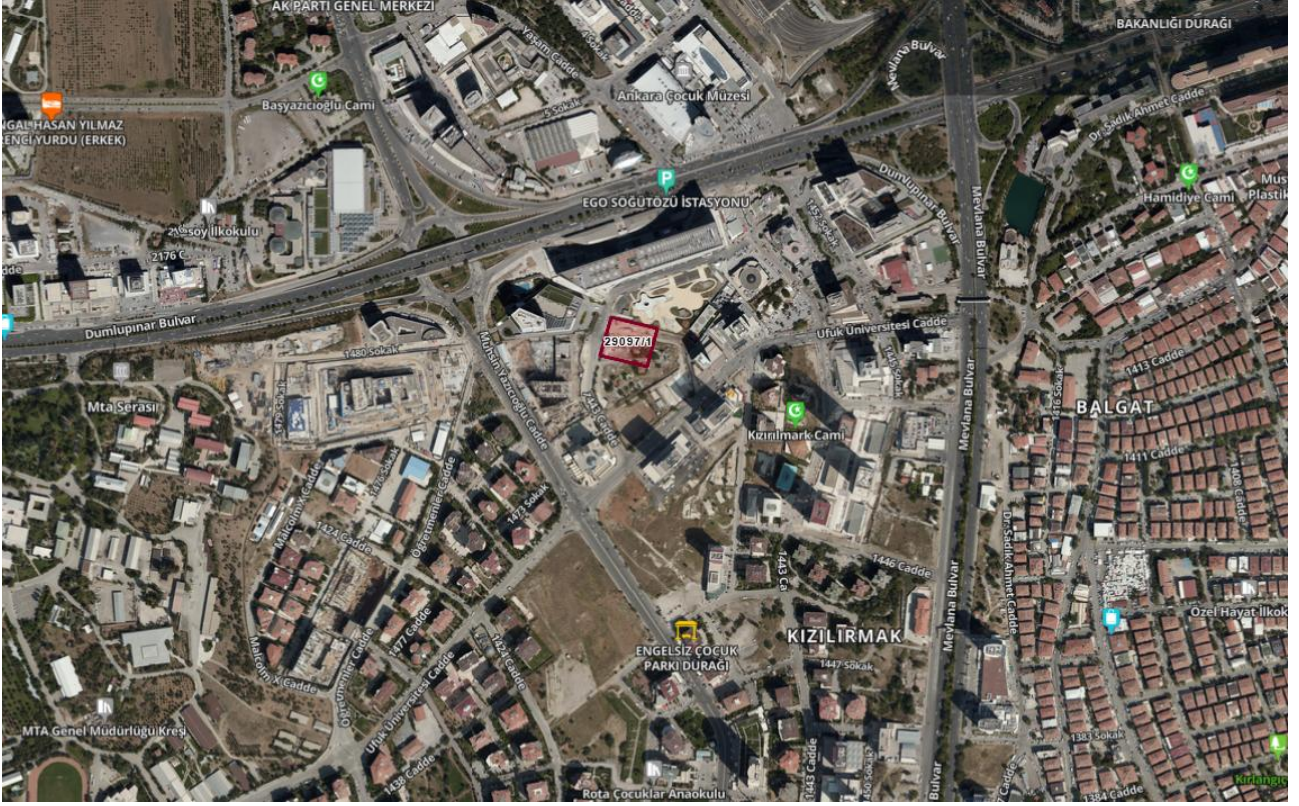
AÇIKLAMA: Diğer hissedarlar üzerinde İcra Hacizler, Kamu Haczi, İhtiyati Tedbir şerhleri yer almakta olup Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait herhangi bir kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

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

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Kadastro İncelemesi

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



Şekil 1. Taşınmazın TKGM Görüntüleri

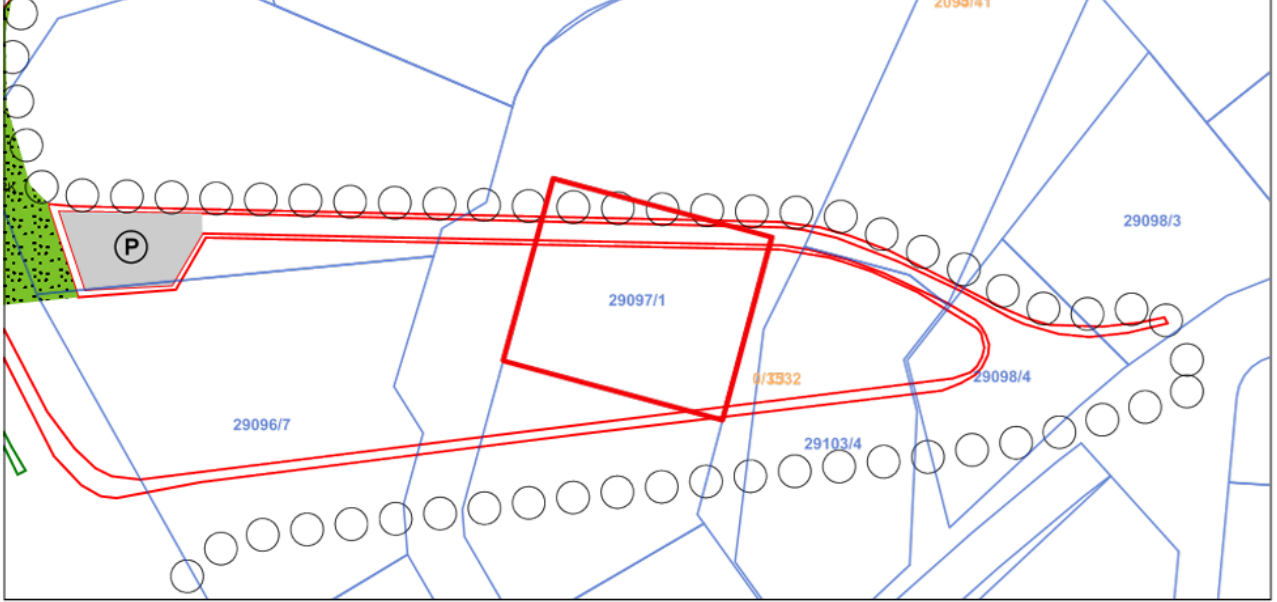
Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle/Köy	Karakusunlar
Mahalle No	55781
Ada	29097
Parsel	1
Tapu Alanı	5.046,00
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	-

Şekil 2. Taşınmazın TKGM Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TANIMI

4.1.2. İmar Durumu

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



Şekil 3. İmar Durumu Görseli

Plan Notlarına Göre;

Çankaya Belediyesi Planlama Servisi'nde yapılan incelemeye göre;

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

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

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

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

5.4. Metro istasyonu giriş çıkış ve rampalar parsel dışında yapılabilir

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

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

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

GAYRİMENKULÜN TANIMI

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri

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

Erişebilirlik ve Ulaşım

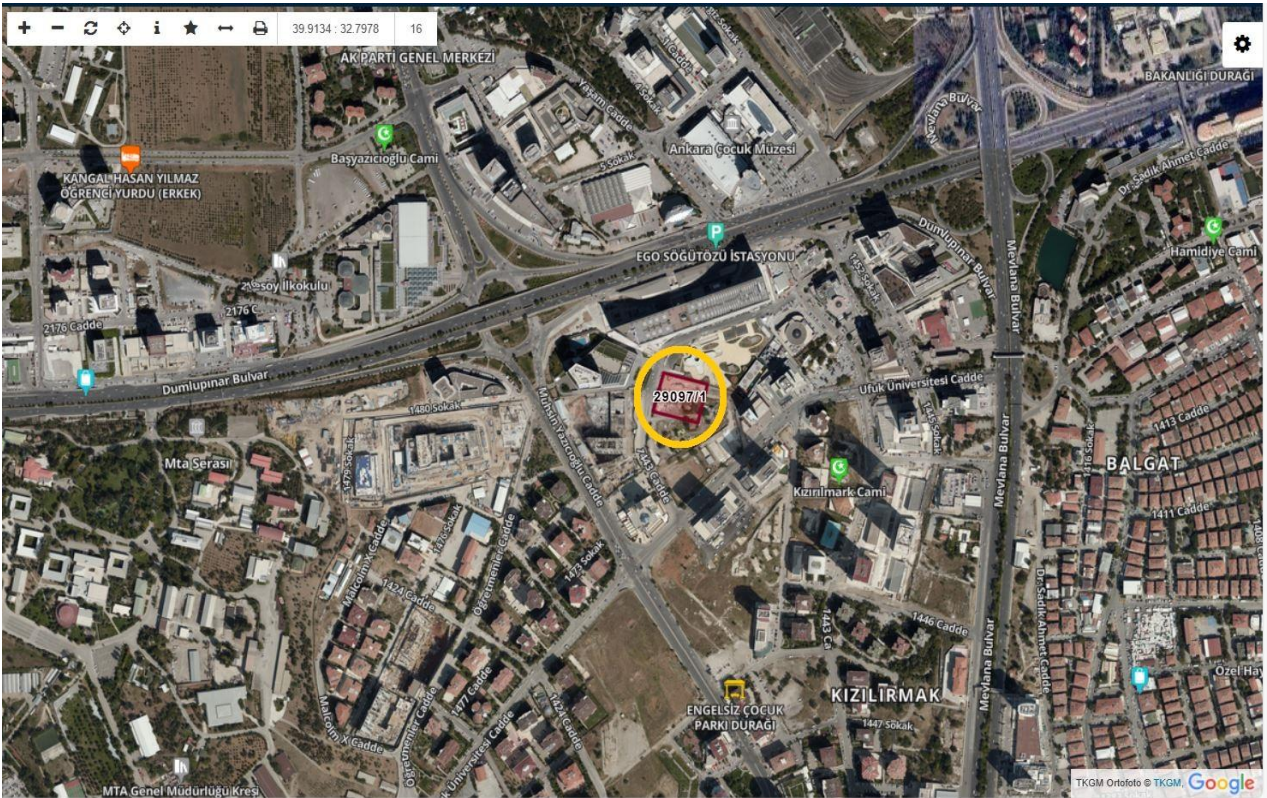
Dumlupınar Bulvarı ile Mevlâna Bulvarı üzerinde güney yönünde yaklaşık 350 metre ilerlenir, sağa Ufuk Üniversitesi Caddesine dönülür, 610 metre ilerlenir, sağa 1443 Caddeye girilir, 220 metre ilerlendiğinde konu taşınmaza ulaşılır.

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

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

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

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



Şekil 4. Taşınmazın Konumu

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Topoğrafik Yapı

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

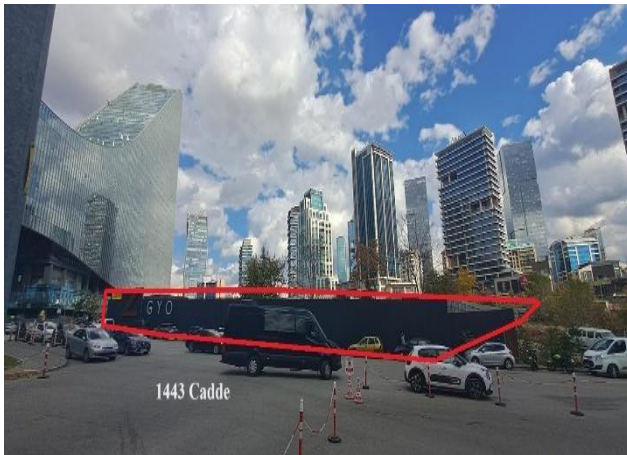


Şekil 5. Topoğrafik Yapı

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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

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



GAYRİMENKULÜN TANIMI



Şekil 6. Gayrimenkulün Görselleri

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

Güçlü Yanlar

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

Zayıf Yönleri

- Taşınmazın mülkiyetinin hisseli olması

Fırsat

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

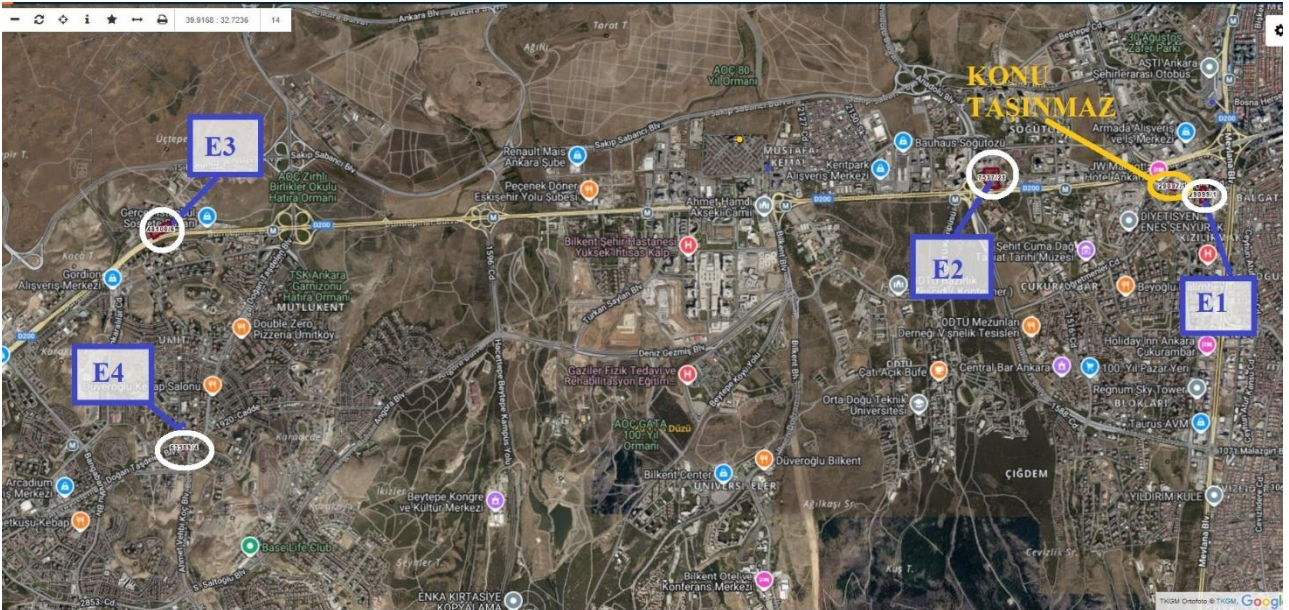
Tehditler

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

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

Arsa Emsalleri

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



Şekil 7. Satılık Arsa Emsal Haritası

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

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

Tablo 4. Arsa Emsalleri

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

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

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

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

6.1. Değerleme Yaklaşımları

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

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

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

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

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

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

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

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

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

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

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

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

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı

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

Arsa Değeri Tespiti

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

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

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

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

Tablo 5. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

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

SONUÇ

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

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

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

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

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

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

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

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

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

Tablo 6. 30.09.2025 Tarihli Nihai Değerleme Tablosu

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

SONUÇ

8.6. Nihai Değer Takdiri

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

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

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

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

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

Sonuç olarak;

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

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

Cemil Özgür DİKAY

Lisans No: 406517

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga ERDEM

Lisans No: 411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

9. EKLER

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