

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



Rapor No: 2025-PD-55

Rapor Tarihi: 30.10.2025



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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-55
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu, 127974 Ada 1, 3 ve 5 Parsellerde gayrimenkullerin 30.09.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

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

TAŞINMAZIN DEĞER ÖZET TABLOSU

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

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

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

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

İçindekiler

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

Tablolar, Şekiller ve Grafikler Listeleri

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

RAPOR BİLGİLERİ

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

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

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

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

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

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

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

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

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

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

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

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

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

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

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme raporu için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

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

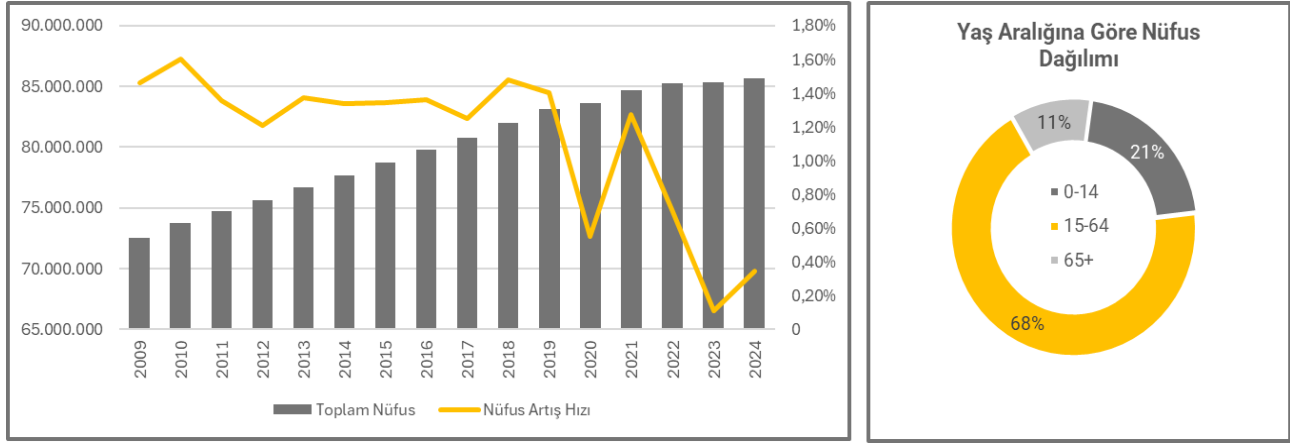
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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

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

Türkiye

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

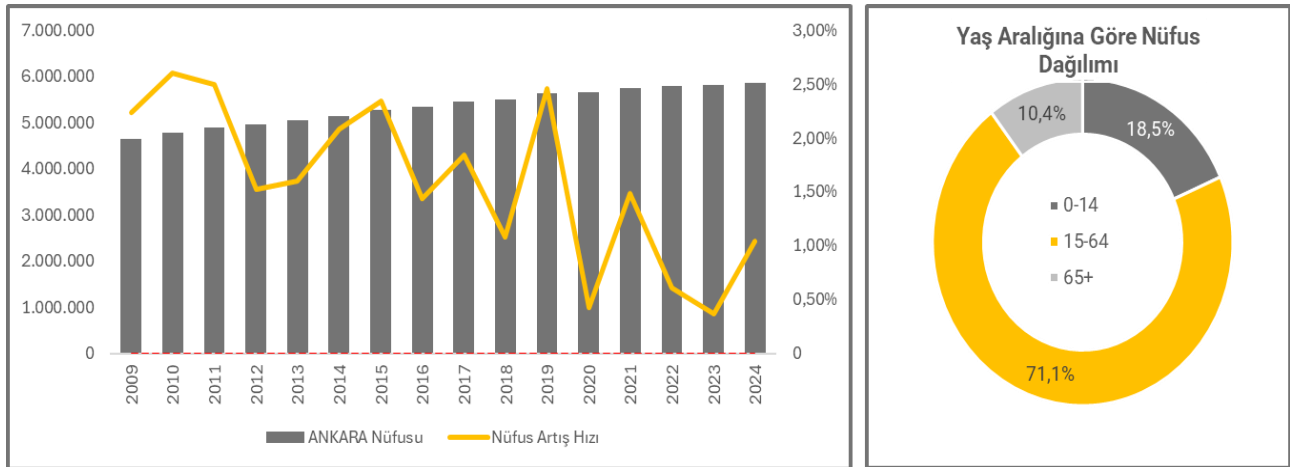


Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

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

Ankara

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



Grafik 2. Ankara Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

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

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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

Tarım

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

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

Sanayi, Ticaret

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

Turizm

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

Ulaşım

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

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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

Coğrafi Yapı ve İklim

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

Doğal Kaynaklar

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

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

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

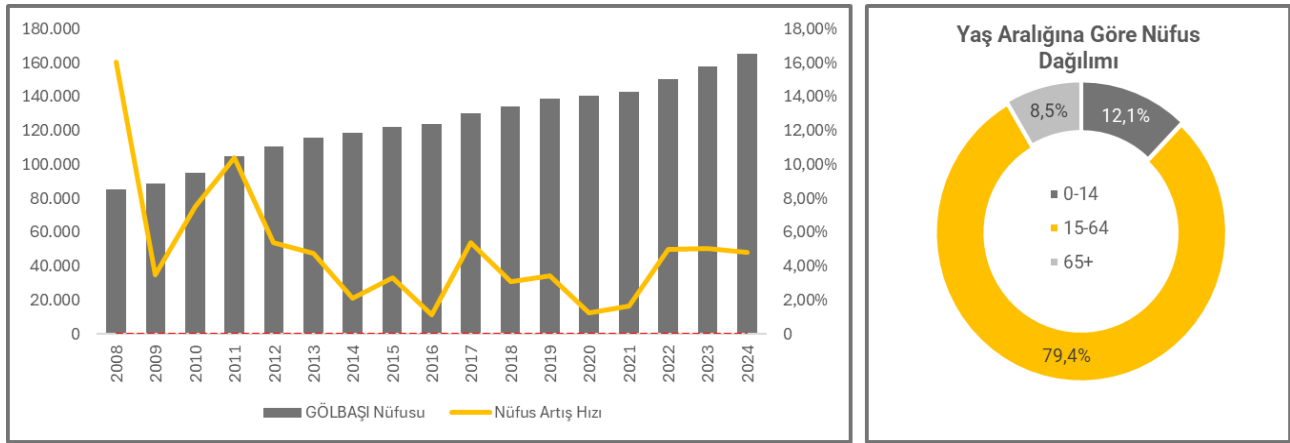
da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Nallıhan ilçesinin kışların fazla sert geçmediği düşük rakımlı kesimlerinde ise yer yer kızılçam ormanları bulunmaktadır. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre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

Ekonomik Faaliyetler

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

Gölbaşı

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



Grafik 3. Gölbaşı Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

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

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

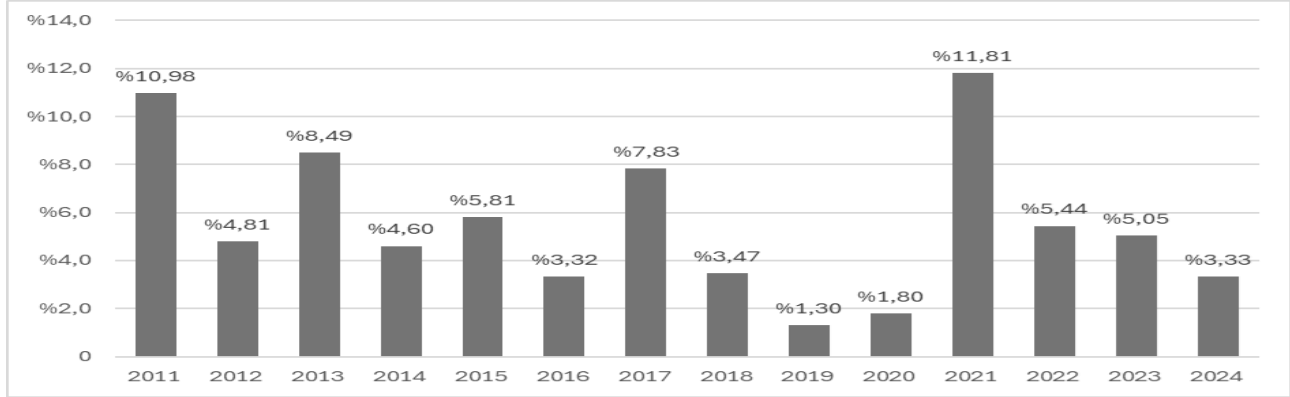
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43,7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 377 milyar 622 milyon olarak gerçekleşti.

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

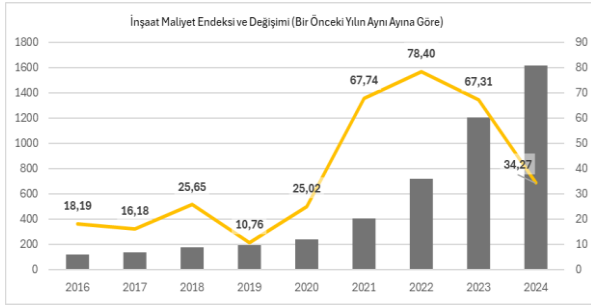
İşgücü ödemeleri, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,0 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %46,3 arttı.

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

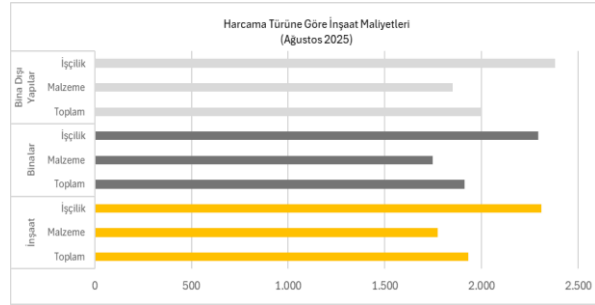
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %38,8 iken, bu oran 2025 yılında %38,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %39,5 iken %40,2 oldu.



Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi



Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

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

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

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

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



Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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

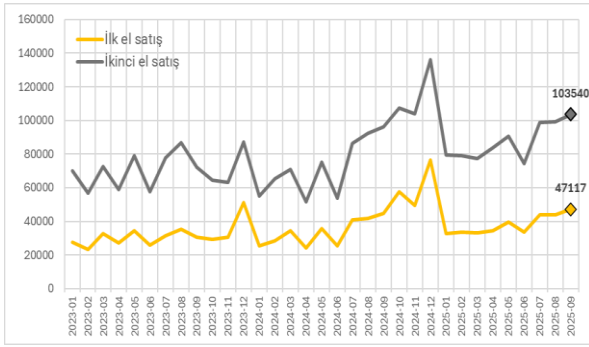
TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2025	Eylül 2025	Eylül 2024	Eylül 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,23	2,97	4,75
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	25,43	35,86	49,86
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	33,29	49,38	61,53
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	38,36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

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları

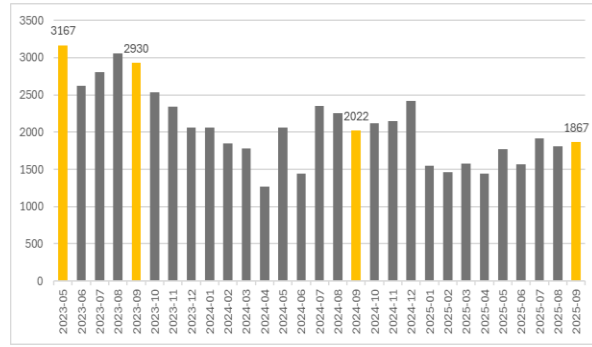
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150.657 oldu. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1.128.727 olarak gerçekleşti.

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

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



Grafik 8. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları



Grafik 9. Yabancılar Yapılan Konut Satışları

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

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

4. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

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

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

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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

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

127974 Ada 1 Parsel

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

Tablo 2. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri (127974/1)

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

Tablo 3. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri (127974/1)

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

127974 Ada 3 Parsel:

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

Tablo 4. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri (127974/3)

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

Tablo 5. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri (127974/3)

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

127974 Ada 5 Parsel:

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

Tablo 6. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri (127974/5)

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

Tablo 7. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri (127974/3)

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

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

Tapu Kayıtları İncelemesi

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

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

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

127974 Ada 1 Parsel:

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

Beyanlar Hanesinde;

1 nolu bağımsız bölüm üzerinde;

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

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

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

Rehinler Hanesinde;

1 nolu bağımsız bölüm üzerinde;

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

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

127974 Ada 3 Parsel:

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

Beyanlar Hanesinde;

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

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

Rehinler Hanesinde;

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

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

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

2 nolu bağımsız bölüm üzerinde:

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

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

127974 Ada 5 Parsel;

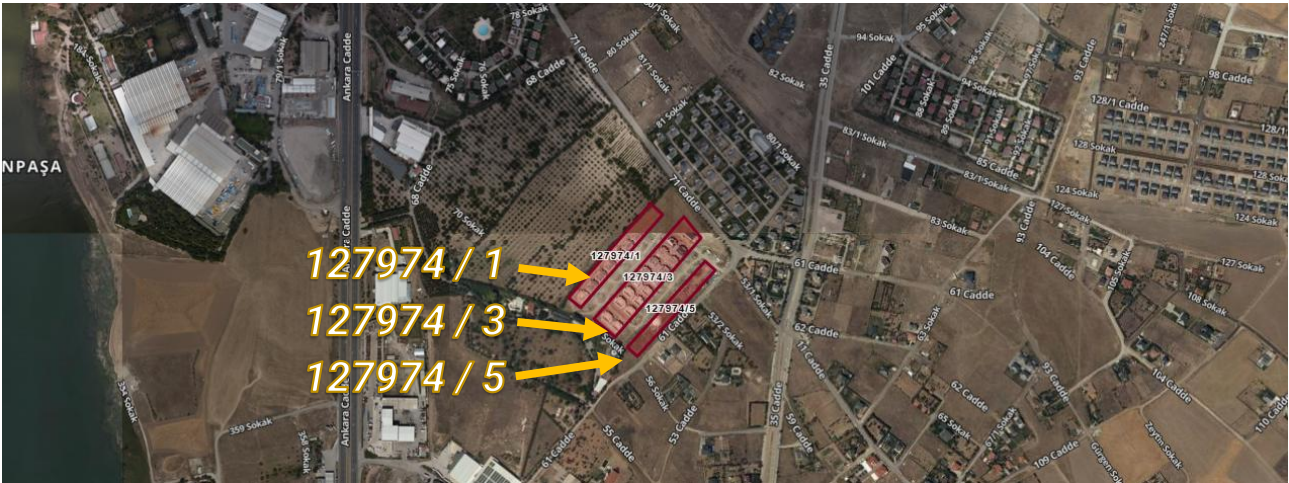
Beyanlar Hanesinde;

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

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

Kadastro İncelemesi

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



Şekil 1. Taşınmazların TKGM Görüntüleri

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

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

Şekil 2. Taşınmazların TKGM Bilgileri

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

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

4.1.2. İmar Durumu

127974 Ada 1 - 3 - 5 Parseller

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



Şekil 3. 127974 Ada 1 Parselin İmar Durumu Görseli



Şekil 4. 127974 Ada 3 Parselin İmar Durumu Görseli

GAYRİMENKULLERİN TANIMI



Şekil 5.127974 Ada 5 Parselin İmar Durumu Görseli

4.1.3. Yasal İzinler

127974 Ada 1 Parsel Yapı Ruhsatları

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

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

Tablo 8. 127974 Ada 1 Parsel Yapı Ruhsatları

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

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

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

Tablo 9. 127974 Ada 3 Parsel Yapı Ruhsatları

127974 Ada 5 Parsel Yapı Ruhsatları

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

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

Tablo 10. 127974 Ada 5 Parsel Yapı Ruhsatları

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

4.1.4. Yapı Denetim:

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

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

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

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

Ruhsat Müddeti:

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

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

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı Kullanma İzni:

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

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

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

Kullanma İzni Alınmamış Yapılar:

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

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

4.1.5. Hukuki Durum Analizi

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

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri

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

Erişebilirlik ve Ulaşım

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

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

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

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



Şekil 6. Taşınmazların Konumu

4.2.2. Ana Gayrimenkul ve Bağımsız Bölüm Özellikleri

127974 Ada 1 Parsel;

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

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

Değerleme günü itibari ile yapılar yaklaşık %50 inşaat seviyesindedir.

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

127974 Ada 3 Parsel;

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

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

Değerleme günü itibari ile yapılar yaklaşık %50 inşaat seviyesindedir.

127974 Ada 5 Parsel;

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

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

Değerleme günü itibari ile yapılar yaklaşık %10 inşaat seviyesindedir.

4.2.3. Bağımsız Bölüm Gayrimenkul Özellikleri

127974 Ada 1 Parsel;

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

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

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

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

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

Değerleme günü itibari ile yapılar yaklaşık %50 inşaat seviyesindedir.

127974 Ada 3 Parsel;

1, 2 Numaralı Bağımsız Bölümler:

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

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

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

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

Değerleme günü itibari ile yapılar yaklaşık %50 inşaat seviyesindedir.

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

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

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

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

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

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

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

Değerleme günü itibarı ile yapılar yaklaşık %50 inşaat seviyesindedir.

127974 Ada 5 Parsel;

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

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

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

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

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

Değerleme günü itibarı ile yapılar yaklaşık %10 inşaat seviyesindedir.



Şekil 7. Proje Fotoğrafları

GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

Güçlü Yanlar

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

Zayıf Yönleri

- Taşınmazlar henüz inşaat aşamasındadır.

Fırsat

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

Tehditler

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

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

Konut Emsalleri

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



Şekil 8. Satılık Konut Emsal Haritası

GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

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

Tablo 11. Konut Emsalleri

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

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

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

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

6.1. Değerleme Yaklaşımları

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

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

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

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

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

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

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

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

GAYRİMENKULLERİN DEĞER TESPİTİ

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

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

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

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

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

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

III. SINIF (C) GRUBU YAPILAR.....**19.150,00 TL/m²**

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

GAYRİMENKULLERİN DEĞER TESPİTİ

7.2. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

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

Satılık Konut Değeri

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

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

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

Tablo 12. Satılık Konut Emsal Uyumlaştırma Tablosu

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

SONUÇ

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

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

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

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

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

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

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

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

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

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

Tablo 13. Nihai Değerleme Tablosu

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

SONUÇ

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.6. Nihai Değer Takdiri

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

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

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

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

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

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

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

Tablo 14. Nihai Değerleme Tablosu

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

Sonuç olarak;

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

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

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Cemil Özgür DİKAY
Lisans No: 406517
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga ERDEM
Lisans No: 411407
Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

9. EKLER

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