

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



Rapor No: 2025-PD-59

Rapor Tarihi: 14.11.2025



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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	14.11.2025
RAPOR NO	2025-PD-59
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Sözleşmeden Doğan Gayrimenkule Dayalı Hak
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu, 108 ada, 1 parselde yer alan gayrimenkulün GYO lehine "Sözleşmeden Doğan Gayrimenkule Dayalı Hakkın" 30.09.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

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

TAŞINMAZIN DEĞER ÖZET TABLOSU

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

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

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

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

İçindekiler

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

Tablolar, Şekiller ve Grafikler Listeleri

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

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

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

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

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

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

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

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

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme raporu için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

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

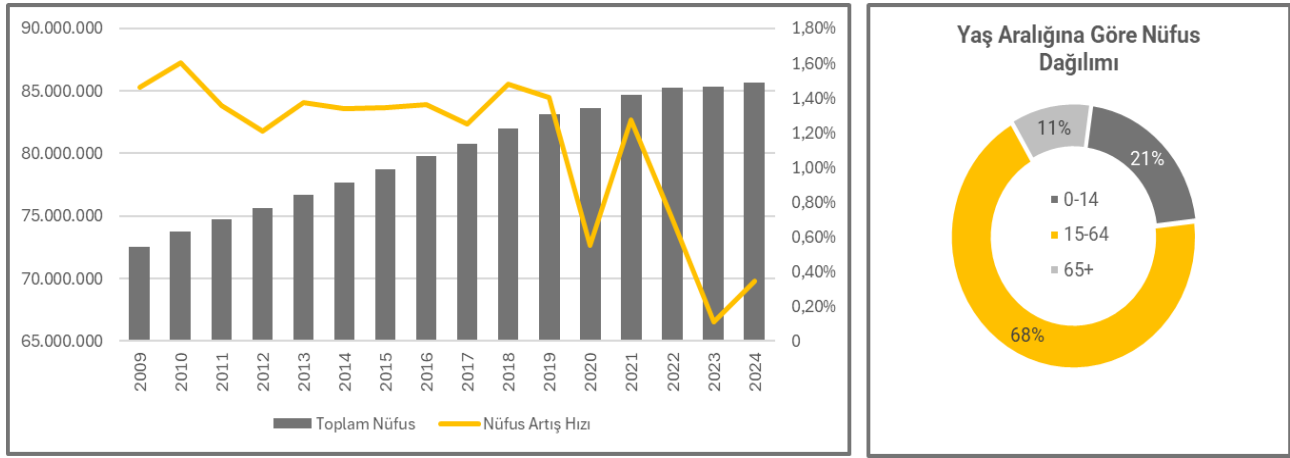
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

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

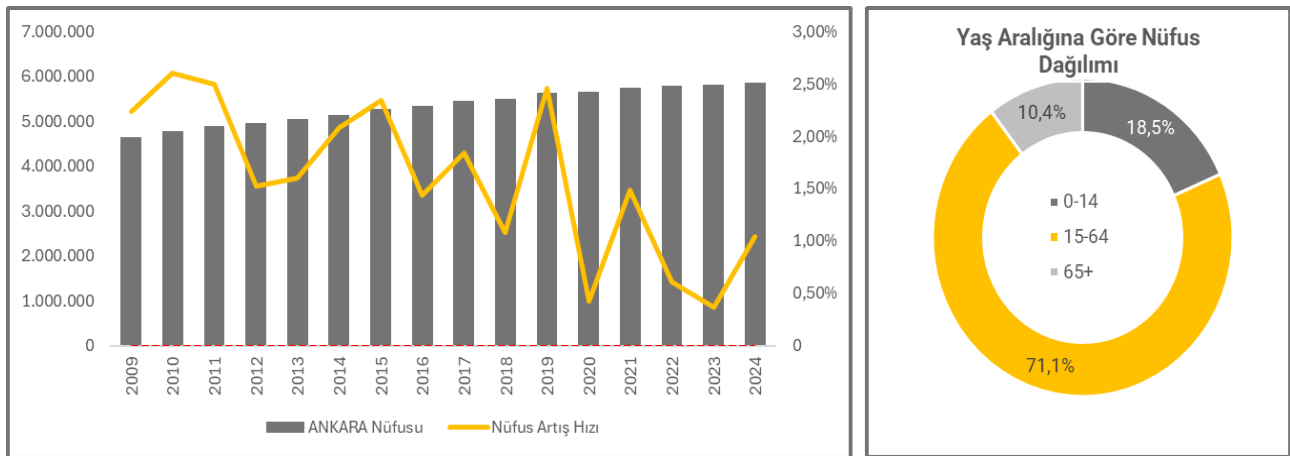


Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

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

Ankara

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



Grafik 2. Ankara Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

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

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

Tarım

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

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

Sanayi, Ticaret

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

Turizm

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

Ulaşım

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

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

Coğrafi Yapı ve İklim

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

Doğal Kaynaklar

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

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

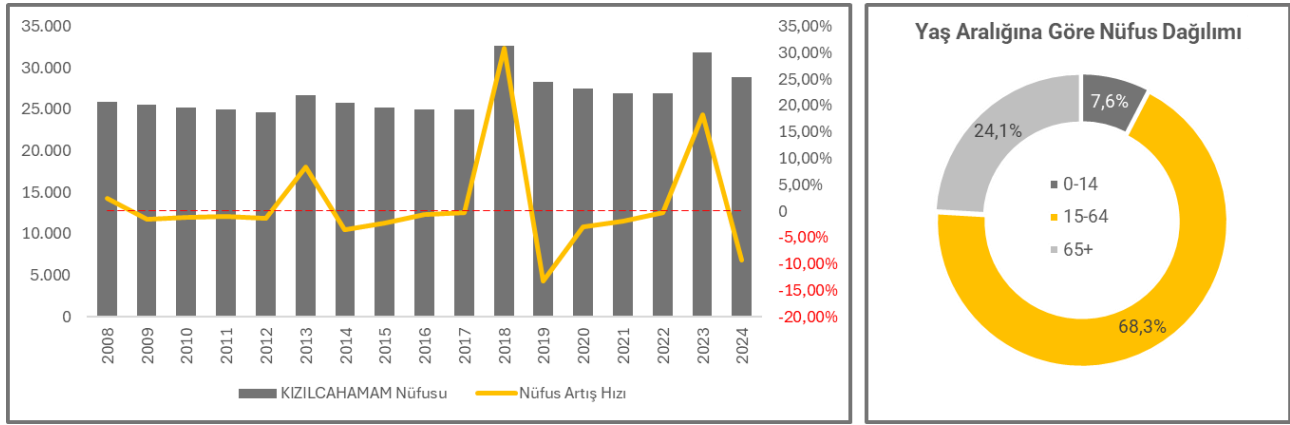
da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Nallıhan ilçesinin kışların fazla sert geçmediği düşük rakımlı kesimlerinde ise yer yer kızılçam ormanları bulunmaktadır. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre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

Ekonomik Faaliyetler

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

Kızılcahamam

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



Grafik 3. Kızılcahamam Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

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

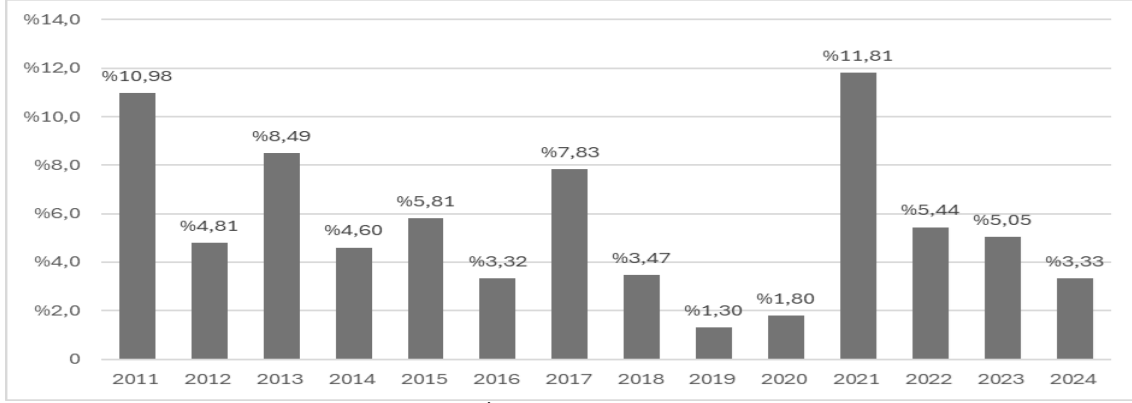
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,6 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,6 arttı.

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

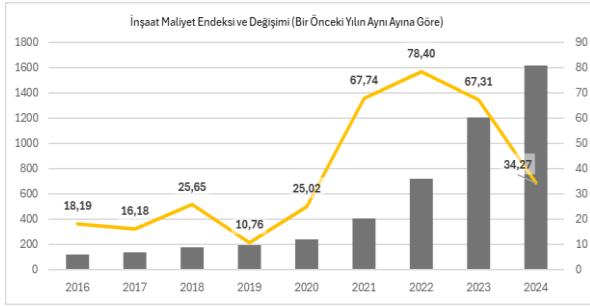
Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,7, ithalatı ise %8,8 arttı.

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

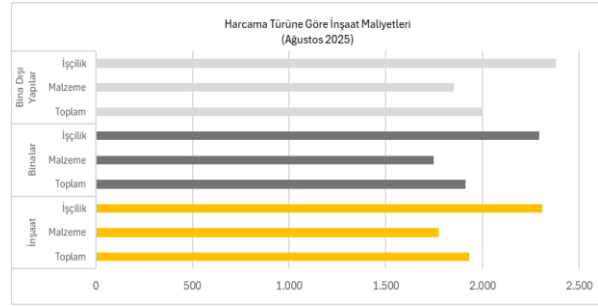
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %38,8 iken, bu oran 2025 yılında %38,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %39,5 iken %40,2 oldu.



Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi



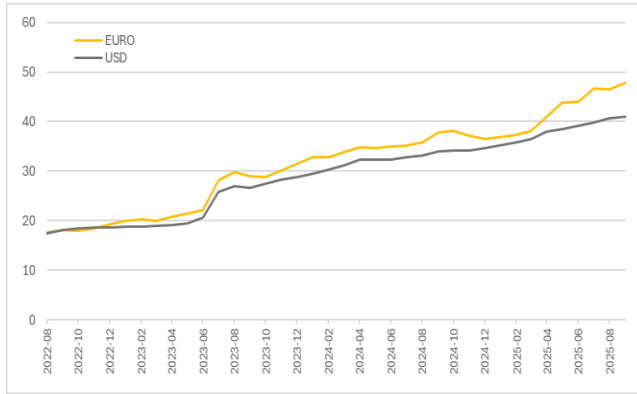
Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

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

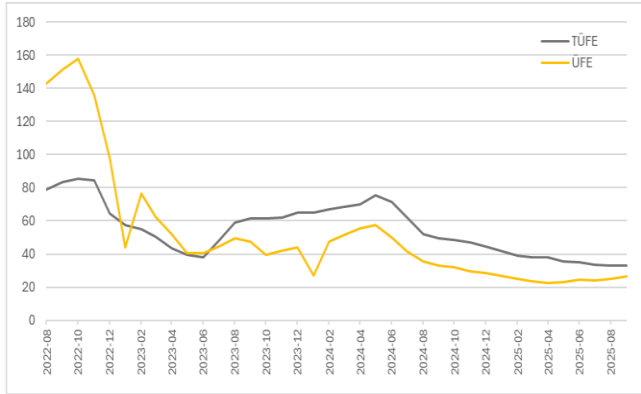
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,76 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,14 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,15 arttı, işçilik endeksi %1,11 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,96 arttı, işçilik endeksi %30,93 arttı.

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

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



Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



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

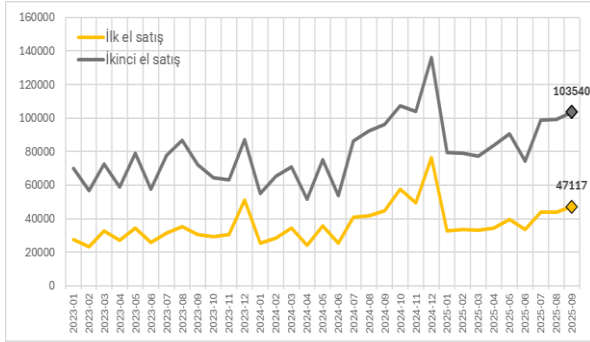
TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2025	Eylül 2025	Eylül 2024	Eylül 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,23	2,97	4,75
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	25,43	35,86	49,86
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	33,29	49,38	61,53
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	38,36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

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları

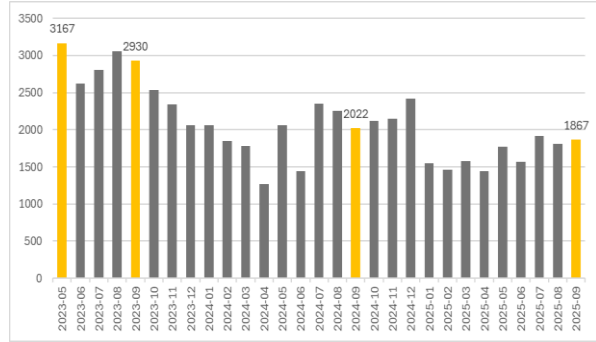
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150.657 oldu. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1.128.727 olarak gerçekleşti.

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

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



Grafik 8. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları



Grafik 9. Yabancılar yapılan konut satışları

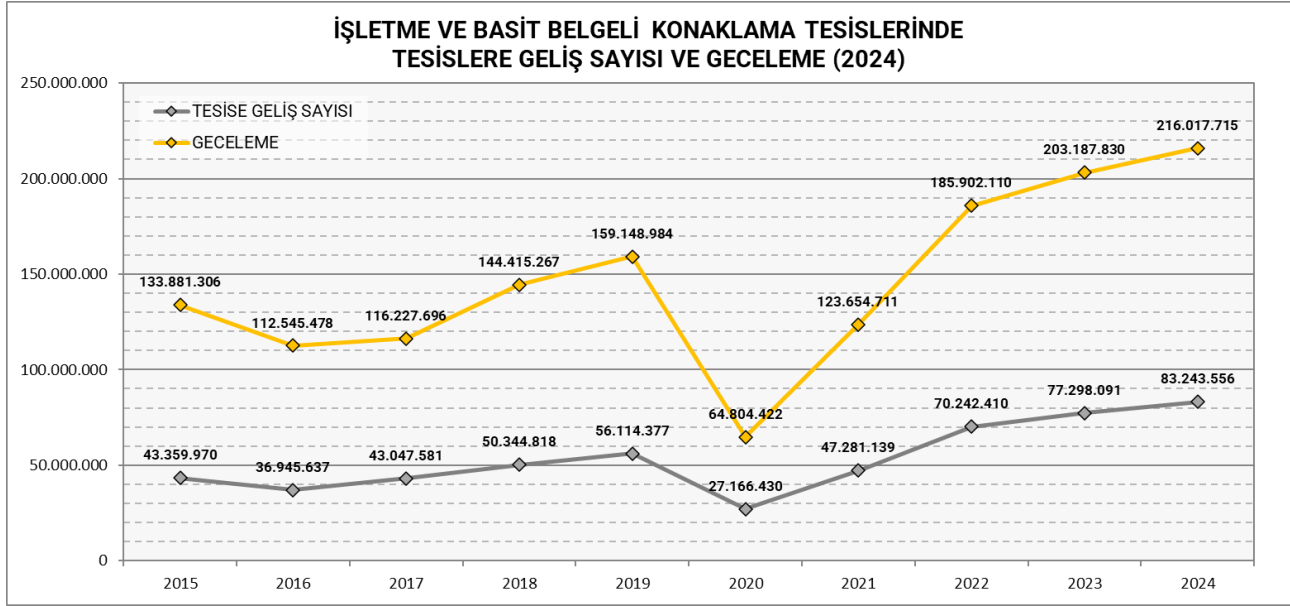
Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 oranında azalarak bin 771 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı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

4. SEKTÖREL ANALİZLER

4.1. Konaklama Sektörü

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

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



Grafik 10. Türkiye Geneli Yıllara Göre Dağılım

2024 yılı içerisinde Türkiye geneli tesislerde doluluk oranları aşağıda sunulmuştur.

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

Tablo 2. Türkiye Geneli Tesis Doluluk Oranları

4.2. Ankara Konaklama Sektörü

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

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

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

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

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

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

5. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

5.1. Hukuki Tanımı

5.1.1. Tapu Bilgileri

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

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

Tablo 5. Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

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

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

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

Tapu Kayıtları İncelemesi

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

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

Beyanlar Hanesinde;

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

İrtifaklar Hanesinde;

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

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

Kadastro İncelemesi

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



Şekil 1. Taşınmazın TKGM Görüntüleri

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Ankara
İlçe	Kızılcahamam
Mahalle/Köy	Berçin Yayalar
Mahalle No	45307
Ada	108
Parsel	1
Tapu Alanı	13.952.107,92
Nitelik	Orman
Mevki	Çatak Yayla Serisi Kabaca
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	G28-C-14-B

Şekil 2. Taşınmazın TKGM Bilgileri

5.1.2. İmar Durumu

UDGP Kapsamında Konaklama Tesis Alanı Kapasite ve Yasal Çerçevesi

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

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

Uygulama ve Denetim:

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

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

Konaklama Tesis Alanı:

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

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

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

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

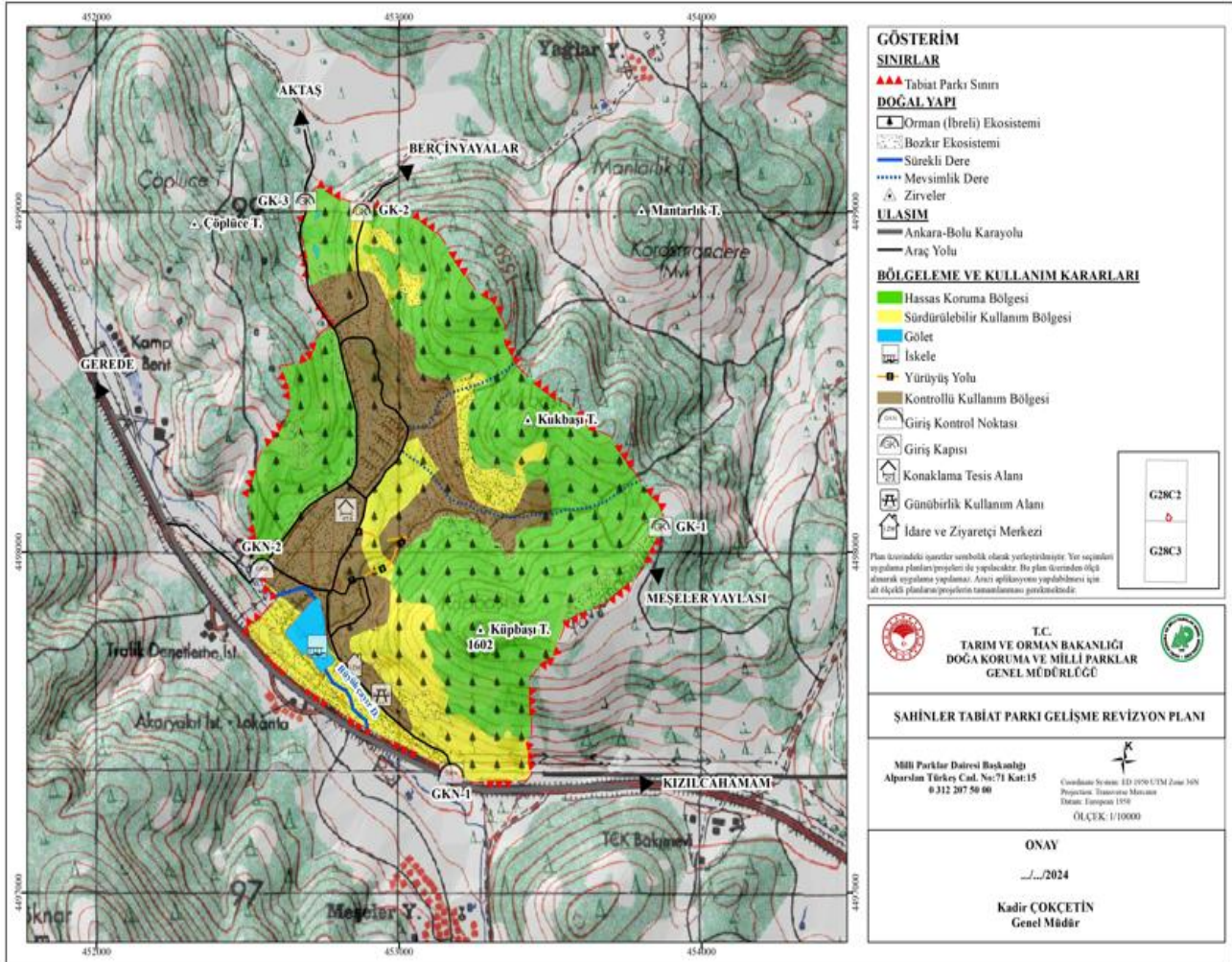
5.1.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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



5.1.4. Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Gerçekleşen Değişiklikler

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

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

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

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

Tablo 6. 108 Ada 1 Parsel Yapı Ruhsatları

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

5.1.5. Yapı Denetim

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

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

Ruhsat Müddeti:

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

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

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı Kullanma izni:

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

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

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

Kullanma İzni Alınmamış Yapılar:

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

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

Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanım izni alınmamış olup inşaat çalışmaları devam etmektedir. İlgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerin alınmış durumdadır.

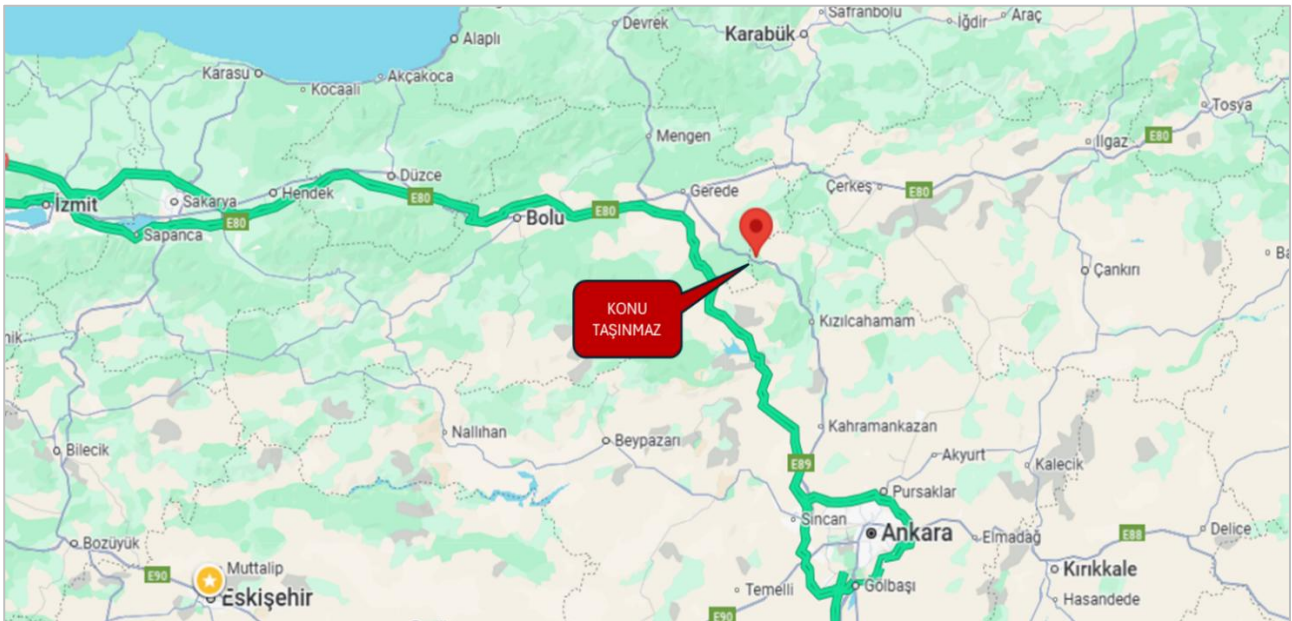
5.2. Fiziki Tanımı

5.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Berçinyayalar Mah. Korkmazlar Küm. 84 Kızılcahamam / Ankara adresinde konumlanmaktadır.

Erişebilirlik ve Ulaşım

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Kızılcahamam İlçe merkezinden kuzeybatı istikametinde Ankara-Bolu Yolu (E-5) üzerinde 26. Km’de sağ tarafta yol kenarındadır. Değerleme konusu taşınmaz Ankara Bolu sınır noktasında yer almaktadır. Mevcut durumda taşınmaza ilişkin ulaşım konusunda stabilize yollar bulunmakta olup taşınmaz içerisinde yol düzenlemesi yapılmış olup özel araçlar ile ulaşım elverişlidir. Taşınmaza ait su ve elektrik alt yapı çalışmaları tamamlanmıştır.



Şekil 3. Taşınmazın Konumu

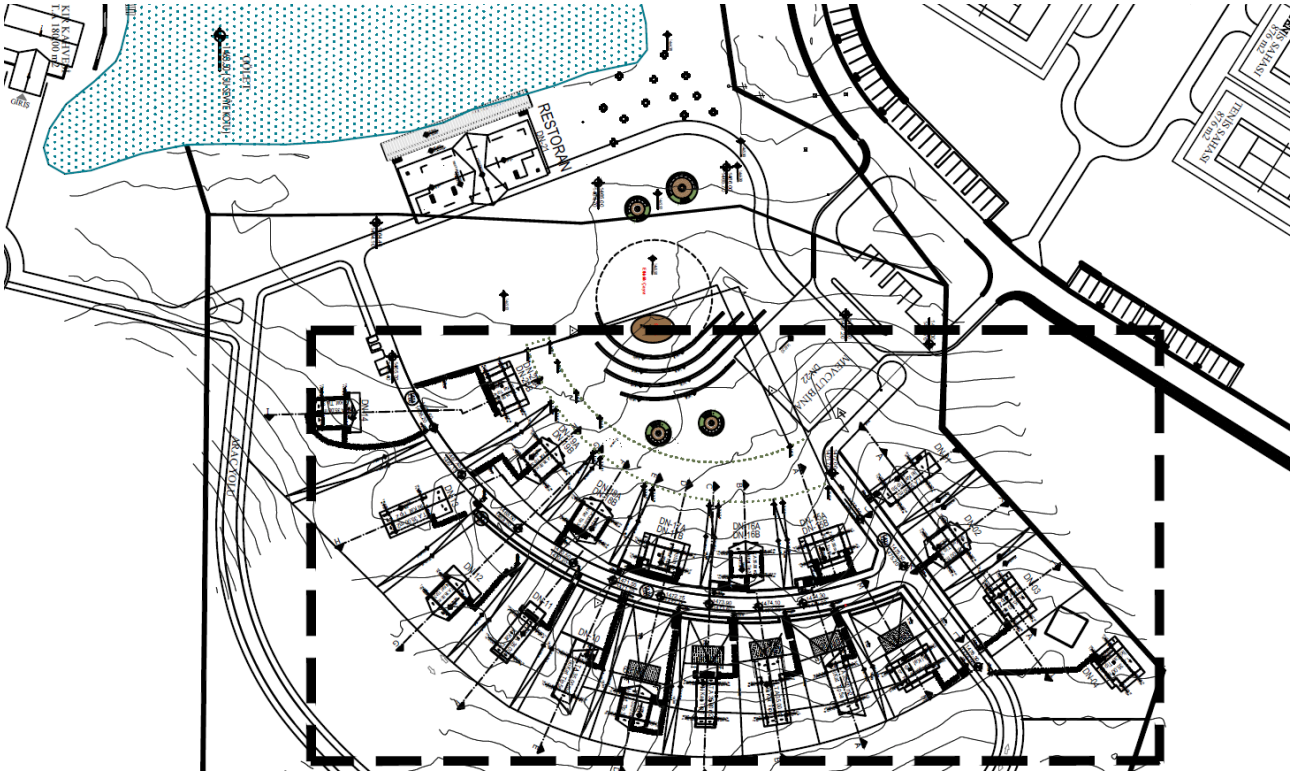
5.2.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Ankara ili, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 13.952.107,92 m² yüzölçümüne sahip, 108 ada, 1 parselde kayıtlı "Orman" vasıflı arazinin içerisinde tabiat parkı ilan edilmiş ve Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'ne tahsis edilmiş 142,67 hektar büyüklüğündeki Maliye Hazinesi adına kayıtlı arazidir. İlgili arazinin tüm kullanım koşulları Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) ile belirlenmiştir. Taşınmazın konaklama tesis alanı, turizm, günübirlik tesis alanı ve koruma alanları şeklinde imar edilmesi kararlaştırılmıştır.

Parsel içinde (UDGP kararları doğrultusunda); konaklama (turizm) tesis alanı olarak ilan edilmiş yayla ve ova şeklinde düz orman içi boşluklar ve tepelerin eteklerinde iskân edilebilir eğimde boş düzlükler ile koruma alanı olarak ayrılan yoğun orman alanları bulunmaktadır.

5.2.3. Kısa Süreli Konaklama Ünitesi Gayrimenkul Özellikleri

Vaziyet planına göre parsel üzerinde; 20 Adet Kısa Süreli Konaklama Ünitesi, Restoran, Teknik Merkezi, Sosyal Tesis yer almaktadır. Değerleme günü itibari ile tesisin inşaatı devam etmektedir.



Şekil 4. Konu Parsel Üzerinde Yer Alan Otel İnşaatının Vaziyet Planı

Onaylı Mimari Projeye göre;

Kısa Süreli Konaklama Üniteleri;

Onaylı mimari projesine göre, 4/B yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmekte olup farklı tipte 20 adet kısa süreli konaklama ünitesi bulunmaktadır. Vaziyet planında DN-01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 olarak numaralandırılmıştır.

- **DN-01 (TİP-5A);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 87,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-02 (TİP-3C);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 77,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-03 (TİP-4C);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 90,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.

GAYRİMENKULÜN TANIMI



- **DN-04 (TİP-4C);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 90,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-05 (TİP-4B);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 89,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-06 (TİP-5B);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 87,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-07 (TİP-2);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 87,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-08 (TİP-1);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 87,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-09 (TİP-3B);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 88,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC /duş bölümlerinden, asma katı; yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-10 (TİP-5B);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 87,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-11 (TİP-1);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam brüt 87,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-12 (TİP-3B);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 88,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-13 (TİP-2);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 87,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-14 (TİP-3B);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 88,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-15A-15B (TİP-4A);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 90,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı, yatak odası ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-16A-16B (TİP-3A);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 90,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı, yatak odası ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-17A-17B (TİP-4A);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 90,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı, yatak odası ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-18A-18B (TİP-3A);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 90,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı, yatak odası ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-19A-19B (TİP-3A);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 90,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı, yatak odası ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- **DN-20 (TİP-4);** Zemin +1 Kat olarak projelendirilmiş, iki katı toplam 90,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katı; giriş, veranda, yaşam alanı ve WC/duş bölümlerinden, asma katı; yaşam alanı, yatak odası, WC, duş alanı bölümlerinden oluşmaktadır.

Restoran;

Zemin Kat olarak projelendirilmiş, 373,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Yemek salonu, mutfak, veranda ve WC bölümlerinden oluşmaktadır.

Yönetim Binası;

Bodrum + Zemin + 1 Kat + Çatı Katı olarak projelendirilmiş, toplam 701,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Bodrum katı; hamam, soyunma odaları, havuz bölümlerinden, zemin katı; giriş, lobi, restoran, resepsiyon bölümlerine, 1.normal katı; 6 adet oda bölümlerinden, çatı katı, 6 adet oda bölümlerinden oluşmaktadır. Değerleme günü itibari ile binanın inşaatına başlanmamıştır.

Kır Kahvesi;

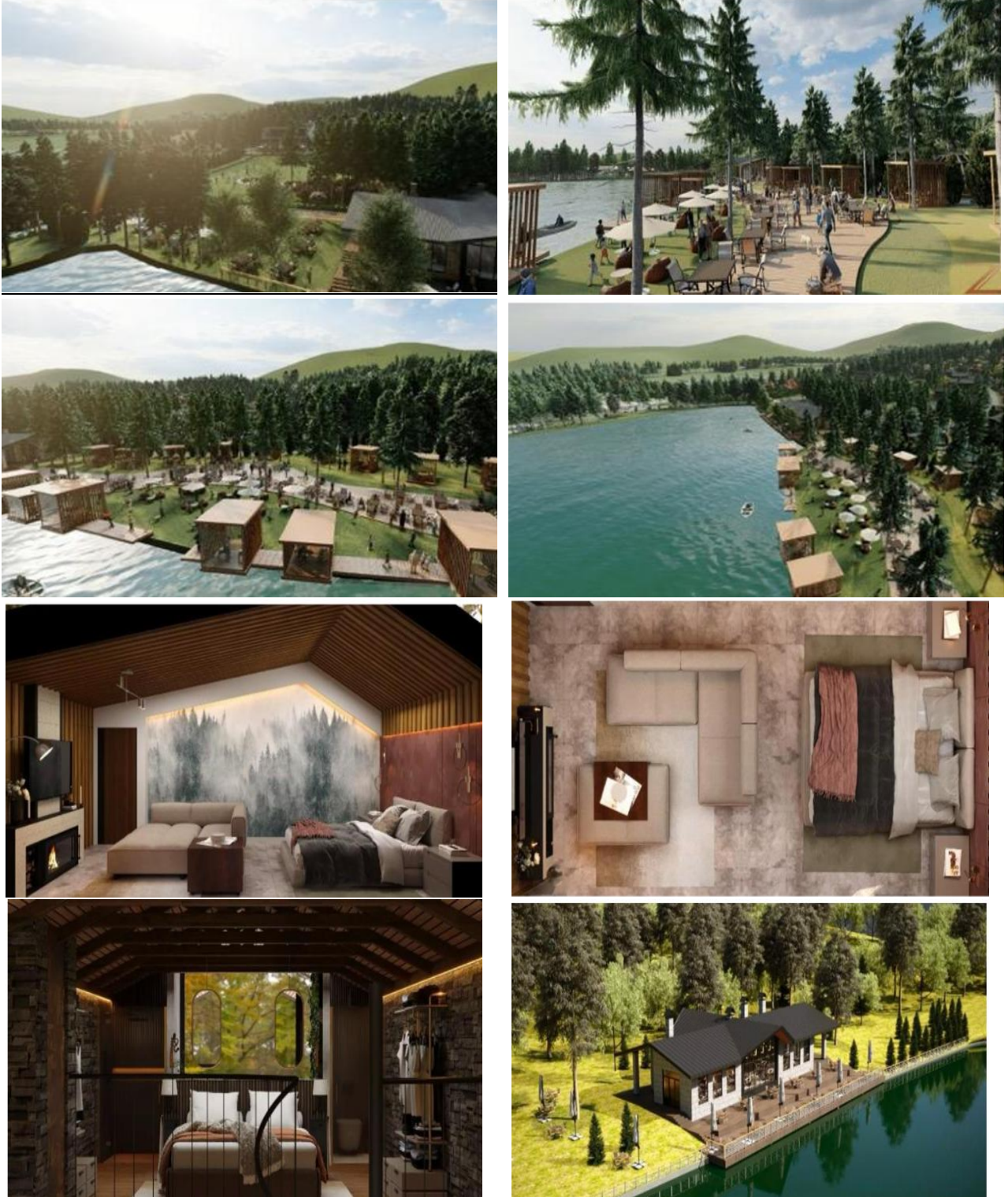
Zemin Kat olarak projelendirilmiş, 269,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Kır kahvesi alanı, servis mutfağı, WC bölümlerinden oluşmaktadır. Değerleme günü itibari ile binanın inşaatına başlanmamıştır.

Teknik Merkez;

Zemin Kat olarak projelendirilmiş, 199,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Mekanik hacim, AG pano odası bölümlerinden oluşmaktadır. Değerleme günü itibari ile binanın inşaatına başlanmamıştır.

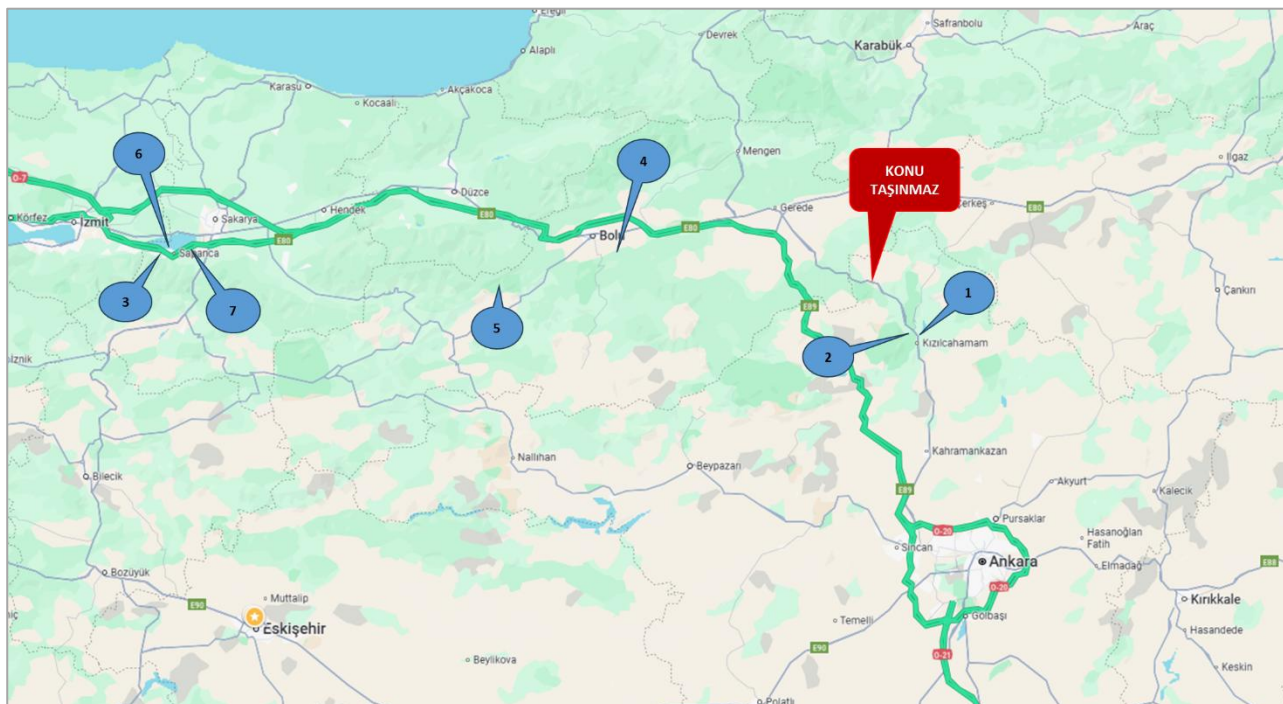
Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerindeki yapıların inşaatı devam etmekte olup yaklaşık %50 inşaat seviyesindedir. Mimari projelerine ve ruhsata göre tesis toplam 60 yatak kapasiteli olarak projelendirilmiştir. Çalışma kapsamında 20 adet kısa süreli konaklama ünitesi (60 yatak) dikkate alınmıştır. Tesis tamamlandığında 60 yatak kapasiteli olacağı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın mimari projesindeki vaziyet planında ve alınan ruhsatlara göre değerlendirme günü itibari ile parsel üzerinde 20 adet kısa süreli konaklama ünitesi (60 yatak), 1 restoran (ruhsatlı yapılar) inşaatının devam ettiği yapıların ruhsatlı projesine uygun olduğu görülmüştür.





Şekil 5. Proje Görselleri

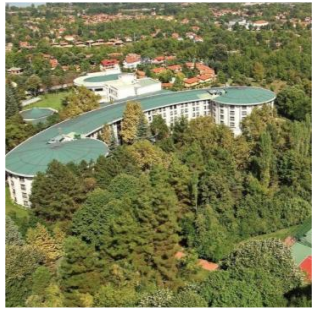
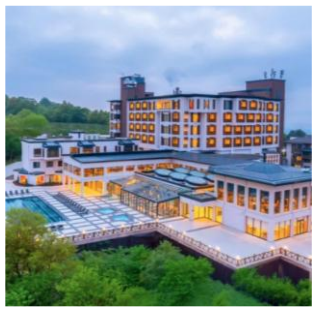
Tablo 7. Bungalov Emsalleri



Sekil 7. 5 Yıldızlı Otel Emsal Haritası

Konaklama Tesisi	Eliz Hotel Convention Center Thermal Spa & Wellness	
Konum	Kızılcahamam, Ankara	
Tip	5 Yıldız	
Oda Sayısı	94	
Oda Özellikleri	Termal tatil amacı ile seyahat eden misafirlere hizmet veren tesis, iş odaklı seyahat eden misafirler için de bir konaklama alternatifi oluşturmaktadır. Kızılcahamam Kongre Merkezi'nde yer alan toplantı ve fuar salonları ile hizmet vermektedir.	
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	14.000 - 19.000	

Konaklama Tesisi	Çam Thermal Resort Spa Convention Center	
Konum	Kızılcahamam, Ankara	
Tip	5 Yıldız	
Oda Sayısı	256	
Oda Özellikleri	Ankara Kızılcahamam Soğuksu Milli Parkı'nda bulunan otelin kapalı havuz, açık havuz, termal havuz ve spor sahaları bulunmaktadır.	
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	11.000 - 17.000	

Konaklama Tesisi	NG Sapanca Wellness Convention	
Konum	Sapanca, Sakarya	
Tip	5 Yıldız	
Oda Sayısı	261	
Oda Özellikleri	NG Enjoy, yüksek standartları ve misafirlerinin konforu için sunduğu geniş imkanlarıyla doğa, orman ve göl tutkunlarına yönelik dizayn edilmiştir. Orman, havuz ve göl manzaralı 257 Deluxe, 4 suit, olmak üzere toplamda 261 odayla hizmet vermektedir.	
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	15.000 - 20.000	
Konaklama Tesisi	Narven Wellness & Thermal Hotel	
Konum	Bolu	
Tip	5 Yıldız	
Oda Sayısı	97	
Oda Özellikleri	Otelde termal havuzlar, SPA merkezi, kapalı ve açık yüzme havuzları, spor alanları ve ailelere özel konaklama birimleri bulunmaktadır.	
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	12.000 - 20.000	
Konaklama Tesisi	Büyük Abant Oteli	
Konum	Abant, Bolu	
Tip	5 Yıldız	
Oda Sayısı	202	
Oda Özellikleri	Abant Gölü kıyısında yer alan 5 yıldızlı Büyük Abant Oteli; 169'u standart, 22'si delux ve 9'u süit oda olmak üzere toplamda 202 odasıyla hizmet vermektedir. Otelde göl manzaralı odalar, restoranlar, kapalı havuz, fitness merkezi ve toplantı salonları bulunmaktadır.	
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	13.000 - 20.000	
Konaklama Tesisi	Richmond Nua Wellness & Spa	
Konum	Sapanca, Sakarya	
Tip	5 Yıldız	
Oda Sayısı	131	
Oda Özellikleri	Richmound Nua Wellness Spa Hotel, Sakarya'nın Sapanca bölgesinde bulunmakta olup 131 – (5 Garden oda, 91 Superior oda, 14 Delux oda, 20 Suite oda, 1 Engelli odasına sahiptir.	
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	9.500 - 15.000	
Konaklama Tesisi	Elite World Grand Sapanca	
Konum	Sapanca, Sakarya	
Tip	5 Yıldız	
Oda Sayısı	500	
Oda Özellikleri	Elite World Grand Sapanca, Sakarya ilinin Sapanca bölgesinde bulunmakta olup 500 oda ile hizmet vermektedir.	
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	11.000 - 15.000	

Tablo 8. 5 Yıldızlı Otel Emsalleri

7. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

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

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

7.1. Değerleme Yaklaşımları

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

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu 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.

7.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme gücüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar emsal olmaması sebebiyle değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

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

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

Bu çalışmada, sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkının değerini tespit etmek için Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır.

7.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

13.01.2025 tarihli eklerde sunulan sözleşme C bendinde yer alan Sözleşmenin Konusunda “8.Doğa Koruma ve Milli Parklar 9.Bölge Müdürlüğü, Ankara Doğa Koruma ve Milli Parklar İl Şube Müdürlüğü faaliyet alanlarından, Şahinler Tabiat Parkı sınırları içerisindeki “Kapı girişi ile Gününbirlik Kullanım alanı toplam 390 Yatak kapasiteli Konaklama Tesisi (-250 yatak Kapasiteli otel ve 35 ünite 140 yatak kapasiteli kır evi), idare ve ziyaretçi merkezi ile açık alan etkinlikleri yatırımlarının yapılması ve işletilmesi” işidir. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkın değeri oluşturulmuştur. Değerlemede bu proje esas alınmış olup proje tadilatları yapılması, planlı bağımsız bölümler alan ve kullanım fonksiyonunda değişiklikler yapılması durumunda iş bu rapor içeriğindeki hesaplamalar ve değerlerde farklılık olabilecektir.

8. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

8.1. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

Aşağıdaki tablolarda yaklaşık inşaat maliyetleri hesap edilmiştir.

Geliştirme Maliyetleri	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yerine Koyma Maliyet (TL)	Yapı Değeri (TL)
Bina Maliyetleri				
Tesis Alanı	3.309,60	30.000,00	99.288.000	99.288.000
Bina Maliyetler Toplamı	3.309,60	30.000,00	99.288.000	99.288.000
Diğer Maliyetler				
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3%	2.978.640	2.978.640
Yasal İzinler & Danışmanlık		3%	2.978.640	2.978.640
Yapı Denetim		2%	1.985.760	1.985.760
Geliştirici Primi		5%	4.964.400	4.964.400
Diğer Maliyetler Toplamı			12.907.440	12.907.440
Toplam Geliştirme Maliyeti			112.195.440	112.195.440
Bina Dışı Maliyetler				
Altyapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	5.000,00 m ²	3.117,99	15.589.950	15.589.950
Çevre Düzeni Peyzaj	5.000,00 m ²	1.039,33	5.196.650	5.196.650
Konaklama Ünitesi İç Tefrişat Maliyetleri	30 Oda	665.171,20	19.955.136	19.955.136
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı			40.741.736	40.741.736
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Yapı Değeri		46.210,17	152.937.176	152.937.176
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Düzeltilmiş Toplam Yapı Değeri		46.210,00	153.000.000	153.000.000

Tablo 9. Etap 1 Maliyet Yaklaşımı (Yapıların Maliyet Hesaplama Tablosu)

Geliştirme Maliyetleri	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yerine Koyma Maliyet (TL)	Yapı Değeri (TL)
Bina Maliyetleri				
Tesis Alanı	19.625,00	30.000,00	588.750.000	588.750.000
Bina Maliyetler Toplamı	19.625,00	30.000,00	588.750.000	588.750.000
Diğer Maliyetler				
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3%	17.662.500	17.662.500
Yasal İzinler & Danışmanlık		3%	17.662.500	17.662.500
Yapı Denetim		2%	11.775.000	11.775.000
Geliştirici Primi		5%	29.437.500	29.437.500
Diğer Maliyetler Toplamı			76.537.500	76.537.500
Toplam Geliştirme Maliyeti			665.287.500	665.287.500
Bina Dışı Maliyetler				
Altyapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	30.000,00 m ²	3.117,99	93.539.700	93.539.700
Çevre Düzeni Peyzaj	30.000,00 m ²	1.039,33	31.179.900	31.179.900
Otel Ünitesi İç Tefrişat Maliyetleri	157 Oda	665.171,20	104.431.878	104.431.878
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı			229.151.478	229.151.478
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Yapı Değeri		45.576,51	894.438.978	894.438.978
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Düzeltilmiş Toplam Yapı Değeri		45.575,00	894.000.000	894.000.000

Tablo 10. Etap 2 Maliyet Yaklaşımı (Yapıların Maliyet Hesaplama Tablosu)

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile etaplara ayrılarak bulunan yapı değerleri, gelir yaklaşımında bulunan indirgenmiş nakit akışı tablolarında kullanılmıştır.

8.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değerın gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değerin gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelir getirici mülklerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider öngörülerinden yola çıkan amortisman ve kredi öncesi net geliridir. Gelecekteki bu kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değerin gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelir getirici mülklerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider öngörülerinden yola çıkan amortisman ve kredi öncesi net geliridir. Gelecekteki bu kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

Sözleşme Bilgileri	
Sözleşmeye Konu Yer:	Ankara/Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı Akyarma Mevkii
Sözleşmeye Konu Yerin Yüzölçümü (m²):	400.000
Sözleşme Tarafları:	Z Grup Proje San. Tic. Ltd. Şti. (İşletmeci - Devir Alan) T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı (Bakanlık) Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü (Genel Müdürlük) Doğa Koruma ve Milli Parklar 9.Bölge Müdürlüğü (Bölge Müdürlüğü)
Sözleşme Başlangıç Tarihi:	25.09.2020
Sözleşme Bitiş Tarihi:	31.12.2069
Sözleşme Süresi (Yıl):	49,3
Kalan Süre (Yıl)	44,2
EK Sözleşme Bilgileri	
Sözleşmeye Konu Yer:	Ankara/Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı Akyarma Mevkii
Sözleşmeye Konu Yerin Yüzölçümü (m²):	1.426.700
Sözleşme Tarafları:	Z Grup Proje San. Tic. Ltd. Şti. (İşletmeci - Devir Alan) T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı (Bakanlık) Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü (Genel Müdürlük) Doğa Koruma ve Milli Parklar 9.Bölge Müdürlüğü (Bölge Müdürlüğü)
Sözleşme Tarihi:	13.01.2025

8.2.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi)

30.09.2025 Tarihli Değer Analizi

Gelir yaklaşımında konu gayrimenkul için yapılan kabuller aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

- Nakit Akış Tablosunun başlangıç tarihi 30.09.2025 olarak belirlenmiştir.
- Yatak sayısı 390 olup tesis normal şartlar altında 12 ay (365 gün) süre ile hizmet sunmaktadır.
- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- Tesis oda ve kahvaltı sistemi ile işletilmektedir. Nakit akış projeksiyonları bu bilgi çerçevesinde hazırlanmıştır.
- Projeksiyon dönemi sözleşme bitiş tarihi 31.12.2069 (44 yıl 3 ay) olarak belirlenmiştir.
- Ortalama yatak/oda fiyatları ve doluluk oranları, konu gayrimenkulün kendi dinamikleri ve rakip yatırımlar dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Otel Yatak Sayısı; (Ön İzin Onay Yazısı dikkate alınması ile) 390 olarak planlanmıştır. 1.Etap için 60 yatak, 30 oda; 2.Etap için 330 yatak, 157 oda hesaplamalarda kullanılmıştır.
- Konu tesisin açık kalacağı 12 aylık sezon süresi boyunca doluluk oranının 2027 yılında %45,00, 2028 yılında %60,00, 2029 yılında %65,00, 2030 yılında %67,50, 2031 yılında %70,00, 2032 yılında %72,50, 2033 yılında %75,00 oranına ulaşılacağı varsayılmıştır.
- Ortalama geceleme fiyatı 2025 yılı için 6.500 TL/oda/gece olarak, 2029 yılında 2. etap inşaatı tamamlandığında, bugünkü oda satış değeri 13.000 TL/oda/gece olarak belirlenmiştir. Daha sonraki yıllarda ise fiyatı her yıl için enflasyon oranı bazında artırılmıştır.
- TCMB tarafından katılımcılara düzenlenen anket sonuçlarına dayalı olarak esas alınan enflasyon oranlarının 45 yıllık nakit akışı sürecince ortalaması %12,31 olacağı hesaplanmıştır.
- Personel giderleri, oda gelirlerinin %17'si; yiyecek ve içecek giderleri, yiyecek ve içecek gelirlerinin %35'i ve diğer giderler ise, diğer giderlerin %35'i olacağı kabul edilmiştir.
- Toplam gelirler üzerinden, %16 idari genel giderler, %2 satış & pazarlama, %6 Enerji ve %3 bakım & onarım giderleri olarak ayrılmıştır.
- Yapı inşaat maliyeti 1. Etap için 153.000.000 TL olarak hesaplanmış olup, inşaat tamamlanma oranı %60 olarak tesbit edilmiştir.
- Bakım onarım giderleri içerisinde yıllar içinde gerçekleşen fiziksel eskimeye bağlı olarak yenileme kalemi bulunmaktadır.
- Cirodan kira tutarı sözleşme şartlarından temin edilmiş olup yıllık cironun %1'i olarak hesap edilmiştir.

- Maliyetten kira tutarı sözleşme şartlarından temin edilmiş olup oluşacak inşaat maliyetinin %0,5'i olarak hesap edilmiş olup gelecek yıllarda enflasyon oranı bazında artırılarak eklenmiştir.
- Pazar riski; sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Projeksiyonda ilk 5 yıl enflasyon oranının %100'ü kadar risk primi, ikinci 5 yıl enflasyon oranının %70'i kadar risk primi, sonraki yıllar enflasyon oranının %60'ı kadar risk primi eklenmiştir.
- Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı hesaplanarak indirgeme oranı ortalama %20,67 olarak öngörülmüştür.
- İndirgenme Oranı ile Enflasyon Oranı arasında oluşabileceği öngörülen risk olarak adlandırabilecek oran farkı ise ortalamada %8,36 olarak hesaplanmıştır.
- Gelirler yıl sonlarında elde edilecek olup bütün harcamaların peşin olarak yapıldığı kabul edilmiştir.
- Hesaplamalar Türk lirası üzerinden yapılmıştır.
- Hesaplanan değerler KDV hariç olarak belirlenmiştir.

TESİS BİLGİLERİ (Etap 1)	
Toplam Kapalı Alan (m ²)	3.309,60
Oda Sayısı (Adet)	30
Yatak Sayısı (Adet)	60
Oda Fiyatı (TL)	6.500
Oda Fiyatı (USD)	156
Yatak Fiyatı (USD)	78
Otel Açık Olan Dönem	12
Otel Açık Olan Gün Sayısı	365
Ortalama Enflasyon Oranı	%12,31
İndirgeme Oranı (Gelir)	%20,67

TESİS BİLGİLERİ (Etap 2)	
Toplam Kapalı Alan (m ²)	19.375,00
Oda Sayısı (Adet)	157
Yatak Sayısı (Adet)	330
Oda Fiyatı (TL)	13.000
Oda Fiyatı (USD)	313
Yatak Fiyatı (USD)	149
Otel Açık Olan Dönem	12
Otel Açık Olan Gün Sayısı	365
Ortalama Enflasyon Oranı	%12,31
İndirgeme Oranı (Gelir)	%20,67

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞI SONUÇLARI	DEĞER
Taşınmazın Değeri, Etap 1	714.000.000
Taşınmazın Değeri, Etap 2	2.979.000.000
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	3.693.000.000

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

Etap 1

ETAP 1			1	2	3	4	5	6	7	8	9
OTEL		30.09.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
Yıllara Göre İndirgeme Oranı	%20,67		%10,22	%46,00	%35,00	%34,00	%33,00	%32,00	%26,35	%25,50	%24,65
Oda Sayısı	-	-	-	-	30	30	30	30	30	30	30
Doluluk	0,00%	%0,00	%0,00	%0,00	%45,00	%60,00	%65,00	%67,50	%70,00	%72,50	%75,00
Yıllık Oda Kapasitesi	-	-	-	-	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950
Yıllık Satılan Oda Sayısı	-	-	-	-	4.928	6.570	7.118	7.391	7.665	7.939	8.213
Enflasyon Oranı (%)	%12,31	-	%5,11	%23,00	%17,50	%17,00	%16,50	%16,00	%15,50	%15,00	%14,50
Oda Fiyatı (TL)	-	-	6.500	6.832	8.404	9.874	23.106	26.918	31.225	36.065	41.475
Toplam Gelirler (TL)	%100,00	-	-	-	57.972.420	90.823.457	230.237.464	278.543.055	335.076.979	400.835.836	476.856.426
Oda Gelirleri (TL)	%71,43	-	-	-	41.408.871	64.873.898	164.455.332	198.959.325	239.340.699	286.311.312	340.611.733
F&B Geliri	%17,86	-	-	-	10.352.218	16.218.475	41.113.833	49.739.831	59.835.175	71.577.828	85.152.933
Diğer Gelirler	%10,71	-	-	-	6.211.331	9.731.085	24.668.300	29.843.899	35.901.105	42.946.697	51.091.760
Departman Giderleri (TL)	%22,14	-	-	-	12.836.750	20.110.908	50.981.153	61.677.391	74.195.617	88.756.507	105.589.637
Personel Giderleri (TL)	%17,00	-	-	-	7.039.508	11.028.563	27.957.406	33.823.085	40.687.919	48.672.923	57.903.995
F & B Giderleri (TL)	%35,00	-	-	-	3.623.276	5.676.466	14.389.842	17.408.941	20.942.311	25.052.240	29.803.527
Diğer Giderler (TL)	%35,00	-	-	-	2.173.966	3.405.880	8.633.905	10.445.365	12.565.387	15.031.344	17.882.116
Departman Karı (TL)	%77,86	-	-	-	45.135.669	70.712.549	179.256.311	216.865.664	260.881.362	312.079.330	371.266.789
Dağıtılmayan Operasyon Giderler (TL)	%27,00	-	-	-	15.652.553	24.522.333	62.164.115	75.206.625	90.470.784	108.225.676	128.751.235
İdari & Genel Giderler (TL)	%16,00	-	-	-	9.275.587	14.531.753	36.837.994	44.566.889	53.612.317	64.133.734	76.297.028
Satış ve Pazarlama Giderleri (TL)	%2,00	-	-	-	1.159.448	1.816.469	4.604.749	5.570.861	6.701.540	8.016.717	9.537.129
Enerji Giderleri (TL)	%6,00	-	-	-	3.478.345	5.449.407	13.814.248	16.712.583	20.104.619	24.050.150	28.611.386
Bakım & Onarım Masrafları (TL)	%3,00	-	-	-	1.739.173	2.724.704	6.907.124	8.356.292	10.052.309	12.025.075	14.305.693
Sabit Giderler (TL)	%0,64	-	-	-	371.406	436.402	510.590	594.837	690.011	796.963	916.508
Bina Sigorta Giderleri (TL)	%0,20	-	-	-	371.406	436.402	510.590	594.837	690.011	796.963	916.508
Vergisi ve Harçlar (TL)	%0,40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BRÜT İŞLETME GELİRİ			-	-	29.111.710	45.753.814	116.581.606	141.064.202	169.720.566	203.056.691	241.599.046
İNŞAAT MALİYETİ											
İnşaat Tamamlanma Seviyesi	%0,00	%10,00	%30,00								
Toplam İnşaat Maliyeti	153.000.000	-	16.081.988	59.342.534							
İşletme Giderleri	%6,52	-	-	-	3.776.992	5.927.471	15.067.836	18.230.786	21.932.749	26.239.043	31.217.626
Net İşletmeden Alınan Base Fee (Baz Ücret)	%7,00	-	-	-	2.037.820	3.202.767	8.160.712	9.874.494	11.880.440	14.213.968	16.911.933
Brüt İşletme Gelirinden Alınan Ücret	%3,00	-	-	-	1.739.173	2.724.704	6.907.124	8.356.292	10.052.309	12.025.075	14.305.693
Net İşletme Geliri (TL)	-	-	-16.081.988	-59.342.534	25.334.718	39.826.343	101.513.770	122.833.416	147.787.817	176.817.647	210.381.420
Toplam Giderler (Departman + Operasyon + Sabit + İşletme)	-	-	-	-	32.637.701	50.997.114	128.723.695	155.709.639	187.289.162	224.018.189	266.475.006
NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)	30.09.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	
Net İşletme Geliri (TL)	-	-	-16.081.988	-59.342.534	25.334.718	39.826.343	101.513.770	122.833.416	147.787.817	176.817.647	210.381.420
Cirodan Kira	-	-	-	-	579.724	908.235	2.302.375	2.785.431	3.350.770	4.008.358	4.768.564
Maliyetten Kira	-	-	-	-	989.042	1.162.125	1.359.686	1.584.034	1.837.479	2.122.289	2.440.632
Net Nakit Akışı - İşletme (TL)	-	-	-16.081.988	-59.342.534	23.765.952	37.755.984	97.851.709	118.463.952	142.599.568	170.687.000	203.172.224

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067	31.12.2068	31.12.2069
%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00
10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950	10.950
8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213	8.213
%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00
786.455	872.965	968.991	1.075.580	1.193.894	1.325.222	1.470.997	1.632.806	1.812.415	2.011.781
9.042.265.828	10.036.915.069	11.140.975.727	12.366.483.057	13.726.796.193	15.236.743.774	16.912.785.590	18.773.192.004	20.838.243.125	23.130.449.869
6.458.761.306	7.169.225.049	7.957.839.805	8.833.202.183	9.804.854.424	10.883.388.410	12.080.561.135	13.409.422.860	14.884.459.375	16.521.749.906
1.614.690.326	1.792.306.262	1.989.459.951	2.208.300.546	2.451.213.606	2.720.847.103	3.020.140.284	3.352.355.715	3.721.114.844	4.130.437.477
968.814.196	1.075.383.757	1.193.675.971	1.324.980.328	1.470.728.164	1.632.508.262	1.812.084.170	2.011.413.429	2.232.668.906	2.478.262.486
2.002.216.005	2.222.459.765	2.466.930.340	2.738.292.677	3.039.504.871	3.373.850.407	3.744.973.952	4.156.921.087	4.614.182.406	5.121.742.471
1.097.989.422	1.218.768.258	1.352.832.767	1.501.644.371	1.666.825.252	1.850.176.030	2.053.695.393	2.279.601.886	2.530.358.094	2.808.697.484
565.141.614	627.307.192	696.310.983	772.905.191	857.924.762	952.296.486	1.057.049.099	1.173.324.500	1.302.390.195	1.445.653.117
339.084.969	376.384.315	417.786.590	463.743.115	514.754.857	571.377.892	634.229.460	703.994.700	781.434.117	867.391.870
7.040.049.823	7.814.455.304	8.674.045.387	9.628.190.380	10.687.291.322	11.862.893.367	13.167.811.638	14.616.270.918	16.224.060.719	18.008.707.398
2.441.411.774	2.709.967.069	3.008.063.446	3.338.950.425	3.706.234.972	4.113.920.819	4.566.452.109	5.068.761.841	5.626.325.644	6.245.221.465
1.446.762.533	1.605.906.411	1.782.556.116	1.978.637.289	2.196.287.391	2.437.879.004	2.706.045.694	3.003.710.721	3.334.118.900	3.700.871.979
180.845.317	200.738.301	222.819.515	247.329.661	274.535.924	304.734.875	338.255.712	375.463.840	416.764.862	462.608.997
542.535.950	602.214.904	668.458.544	741.988.983	823.607.772	914.204.626	1.014.767.135	1.126.391.520	1.250.294.587	1.387.826.992
271.267.975	301.107.452	334.229.272	370.994.492	411.803.886	457.102.313	507.383.568	563.195.760	625.147.294	693.913.496
17.379.038	19.290.732	21.412.713	23.768.111	26.382.603	29.284.690	32.506.006	36.081.666	40.050.649	44.456.221
17.379.038	19.290.732	21.412.713	23.768.111	26.382.603	29.284.690	32.506.006	36.081.666	40.050.649	44.456.221
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.581.259.012	5.085.197.503	5.644.569.228	6.265.471.844	6.954.673.746	7.719.687.858	8.568.853.523	9.511.427.410	10.557.684.425	11.719.029.712
591.956.106	657.071.277	729.349.118	809.577.521	898.631.048	997.480.463	1.107.203.314	1.228.995.679	1.364.185.204	1.514.245.576
320.688.131	355.963.825	395.119.846	438.583.029	486.827.162	540.378.150	599.819.747	665.799.919	739.037.910	820.332.080
271.267.975	301.107.452	334.229.272	370.994.492	411.803.886	457.102.313	507.383.568	563.195.760	625.147.294	693.913.496
3.989.302.906	4.428.126.226	4.915.220.111	5.455.894.323	6.056.042.698	6.722.207.395	7.461.650.209	8.282.431.731	9.193.499.222	10.204.784.136
5.052.962.922	5.608.788.844	6.225.755.616	6.910.588.734	7.670.753.495	8.514.536.379	9.451.135.381	10.490.760.273	11.644.743.903	12.925.665.732
31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067	31.12.2068	31.12.2069
3.989.302.906	4.428.126.226	4.915.220.111	5.455.894.323	6.056.042.698	6.722.207.395	7.461.650.209	8.282.431.731	9.193.499.222	10.204.784.136
90.422.658	100.369.151	111.409.757	123.664.831	137.267.962	152.367.438	169.127.856	187.731.920	208.382.431	231.304.499
46.279.849	51.370.633	57.021.402	63.293.756	70.256.070	77.984.237	86.562.503	96.084.379	106.653.660	118.385.563
3.852.600.399	4.276.386.442	4.746.788.951	5.268.935.736	5.848.518.667	6.491.855.720	7.205.959.849	7.998.615.433	8.878.463.130	9.855.094.075

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

Etap 2

ETAP 2			1	2	3	4	5	6	7	8	9
OTEL		30.09.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
Yıllara Göre İndirgeme Oranı	%20,67		%10,22	%46,00	%35,00	%34,00	%33,00	%32,00	%26,35	%25,50	%24,65
Oda Sayısı		-	-	-	-	-	157	157	157	157	157
Doluluk	0,00%		%0,00	%0,00	%0,00	%0,00	%65,00	%67,50	%70,00	%72,50	%75,00
Yıllık Oda Kapasitesi		-	-	-	-	-	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305
Yıllık Satılan Oda Sayısı		-	-	-	-	-	37.248	38.681	40.114	41.546	42.979
Enflasyon Oranı (%)	%12,31	-	%5,11	%23,00	%17,50	%17,00	%16,50	%16,00	%15,50	%15,00	%14,50
Oda Fiyatı (TL)		-	13.000	13.664	16.807	19.749	23.106	26.918	31.225	36.065	41.475
Toplam Gelirler (TL)	%100,00	-	-	-	-	-	1.204.909.396	1.457.708.655	1.753.569.523	2.097.707.542	2.495.548.628
Oda Gelirleri (TL)	%71,43	-	-	-	-	-	860.649.568	1.041.220.468	1.252.549.660	1.498.362.530	1.782.534.734
F&B Geliri	%17,86	-	-	-	-	-	215.162.392	260.305.117	313.137.415	374.590.633	445.633.684
Diğer Gelirler	%10,71	-	-	-	-	-	129.097.435	156.183.070	187.882.449	224.754.380	267.380.210
Departman Giderleri (TL)	%22,14	-	-	-	-	-	266.801.366	322.778.345	388.290.394	464.492.384	552.585.768
Personel Giderleri (TL)	%17,00	-	-	-	-	-	146.310.427	177.007.480	212.933.442	254.721.630	303.030.905
F & B Giderleri (TL)	%35,00	-	-	-	-	-	75.306.837	91.106.791	109.598.095	131.106.721	155.971.789
Diğer Giderler (TL)	%35,00	-	-	-	-	-	45.184.102	54.664.075	65.758.857	78.664.033	93.583.074
Departman Karı (TL)	%77,86	-	-	-	-	-	938.108.030	1.134.930.310	1.365.279.129	1.633.215.158	1.942.962.860
Dağıtılmayan Operasyon Giderler (TL)	%27,00	-	-	-	-	-	325.325.537	393.581.337	473.463.771	566.381.036	673.798.130
İdari & Genel Giderler (TL)	%16,00	-	-	-	-	-	192.785.503	233.233.385	280.571.124	335.633.207	399.287.780
Satış ve Pazarlama Giderleri (TL)	%2,00	-	-	-	-	-	24.098.188	29.154.173	35.071.390	41.954.151	49.910.973
Enerji Giderleri (TL)	%6,00	-	-	-	-	-	72.294.564	87.462.519	105.214.171	125.862.453	149.732.918
Bakım & Onarım Masrafları (TL)	%3,00	-	-	-	-	-	36.147.282	43.731.260	52.607.086	62.931.226	74.866.459
Sabit Giderler (TL)	%0,25	-	-	-	-	-	3.027.656	3.527.219	4.091.574	4.725.768	5.434.633
Bina Sigorta Giderleri (TL)	%0,20	-	-	-	-	-	3.027.656	3.527.219	4.091.574	4.725.768	5.434.633
Vergisi ve Harçlar (TL)	%0,40	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
BRÜT İŞLETME GELİRİ			-	-	-	-	609.754.837	737.821.754	887.723.783	1.062.108.353	1.263.730.097
İNŞAAT MALİYETİ											
İnşaat Tamamlanma Seviyesi		%0,00	%0,00	%30,00	%35,00	%35,00					
Toplam İnşaat Maliyeti	894.000.000	0	0	346.746.571	475.331.757	556.138.156					
İşletme Giderleri	%6,54	-	-	-	-	-	78.830.120	95.378.782	114.747.751	137.278.811	163.327.566
Net İşletmeden Alınan Base Fee (Baz Ücret)	%7,00	-	-	-	-	-	42.682.839	51.647.523	62.140.665	74.347.585	88.461.107
Brüt İşletme Gelirinden Alınan Ücret	%3,00	-	-	-	-	-	36.147.282	43.731.260	52.607.086	62.931.226	74.866.459
Net İşletme Geliri (TL)	%44,06	0	0	-346.746.571	-475.331.757	-556.138.156	530.924.716	642.442.972	772.976.033	924.829.542	1.100.402.532
Toplam Giderler (Departman + Operasyon + Sabit + İşletme)	%55,94	-	0	0	0	0	673.984.679	815.265.684	980.593.491	1.172.878.000	1.395.146.096
NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)		30.09.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
Net İşletme Geliri (TL)		-	-	-346.746.571	-475.331.757	-556.138.156	530.924.716	642.442.972	772.976.033	924.829.542	1.100.402.532
Cirodan Kira		-	-	-	-	-	12.049.094	14.577.087	17.535.695	20.977.075	24.955.486
Maliyetten Kira							7.944.831	9.255.728	10.736.644	12.400.824	14.260.948
Net Nakit Akışı - İşletme (TL)		-	-	-346.746.571	-475.331.757	-556.138.156	510.930.792	618.610.157	744.703.693	891.451.643	1.061.186.098

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067	31.12.2068	31.12.2069
%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60	%17,60
157	157	157	157	157	157	157	157	157	157
%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00	%75,00
57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305	57.305
42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979	42.979
%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00	%11,00
786.455	872.965	968.991	1.075.580	1.193.894	1.325.222	1.470.997	1.632.806	1.812.415	2.011.781
47.321.191.167	52.526.522.196	58.304.439.637	64.717.927.998	71.836.900.077	79.738.959.086	88.510.244.585	98.246.371.490	#####	#####
33.800.850.834	37.518.944.426	41.646.028.312	46.227.091.427	51.312.071.484	56.956.399.347	63.221.603.275	70.175.979.635	77.895.337.395	86.463.824.509
8.450.212.708	9.379.736.106	10.411.507.078	11.556.772.857	12.828.017.871	14.239.099.837	15.805.400.819	17.543.994.909	19.473.834.349	21.615.956.127
5.070.127.625	5.627.841.664	6.246.904.247	6.934.063.714	7.696.810.723	8.543.459.902	9.483.240.491	10.526.396.945	11.684.300.609	12.969.573.676
10.478.263.759	11.630.872.772	12.910.268.777	14.330.398.342	15.906.742.160	17.656.483.798	19.598.697.015	21.754.553.687	24.147.554.593	26.803.785.598
5.746.144.642	6.378.220.552	7.079.824.813	7.858.605.543	8.723.052.152	9.682.587.889	10.747.672.557	11.929.916.538	13.242.207.357	14.698.850.166
2.957.574.448	3.282.907.637	3.644.027.477	4.044.870.500	4.489.806.255	4.983.684.943	5.531.890.287	6.140.398.218	6.815.842.022	7.565.584.645
1.774.544.669	1.969.744.582	2.186.416.486	2.426.922.300	2.693.883.753	2.990.210.966	3.319.134.172	3.684.238.931	4.089.505.213	4.539.350.787
36.842.927.409	40.895.649.424	45.394.170.861	50.387.529.655	55.930.157.917	62.082.475.288	68.911.547.570	76.491.817.803	84.905.917.761	94.245.568.715
12.776.721.615	14.182.160.993	15.742.198.702	17.473.840.559	19.395.963.021	21.529.518.953	23.897.766.038	26.526.520.302	29.444.437.535	32.683.325.664
7.571.390.587	8.404.243.551	9.328.710.342	10.354.868.480	11.493.904.012	12.758.233.454	14.161.639.134	15.719.419.438	17.448.555.577	19.367.896.690
946.423.823	1.050.530.444	1.166.088.793	1.294.358.560	1.436.738.002	1.594.779.182	1.770.204.892	1.964.927.430	2.181.069.447	2.420.987.086
2.839.271.470	3.151.591.332	3.498.266.378	3.883.075.680	4.310.214.005	4.784.337.545	5.310.614.675	5.894.782.289	6.543.208.341	7.262.961.259
1.419.635.735	1.575.795.666	1.749.133.189	1.941.537.840	2.155.107.002	2.392.168.773	2.655.307.338	2.947.391.145	3.271.604.171	3.631.480.629
103.052.822	114.388.633	126.971.382	140.938.234	156.441.440	173.649.999	192.751.499	213.954.163	237.489.121	263.612.925
103.052.822	114.388.633	126.971.382	140.938.234	156.441.440	173.649.999	192.751.499	213.954.163	237.489.121	263.612.925
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23.963.152.971	26.599.099.798	29.525.000.776	32.772.750.861	36.377.753.456	40.379.306.336	44.821.030.033	49.751.343.337	55.223.991.104	61.298.630.126
3.097.056.443	3.437.732.652	3.815.883.243	4.235.630.400	4.701.549.744	5.218.720.216	5.792.779.440	6.429.985.178	7.137.283.548	7.922.384.738
1.677.420.708	1.861.936.986	2.066.750.054	2.294.092.560	2.546.442.742	2.826.551.444	3.137.472.102	3.482.594.034	3.865.679.377	4.290.904.109
1.419.635.735	1.575.795.666	1.749.133.189	1.941.537.840	2.155.107.002	2.392.168.773	2.655.307.338	2.947.391.145	3.271.604.171	3.631.480.629
20.866.096.528	23.161.367.146	25.709.117.533	28.537.120.461	31.676.203.712	35.160.586.120	39.028.250.593	43.321.358.159	48.086.707.556	53.376.245.387
26.455.094.639	29.365.155.049	32.595.322.105	36.180.807.536	40.160.696.365	44.578.372.966	49.481.993.992	54.925.013.331	60.966.764.797	67.673.108.925
31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067	31.12.2068	31.12.2069
20.866.096.528	23.161.367.146	25.709.117.533	28.537.120.461	31.676.203.712	35.160.586.120	39.028.250.593	43.321.358.159	48.086.707.556	53.376.245.387
473.211.912	525.265.222	583.044.396	647.179.280	718.369.001	797.389.591	885.102.446	982.463.715	1.090.534.724	1.210.493.543
270.419.511	300.165.657	333.183.879	369.834.106	410.515.858	455.672.602	505.796.588	561.434.213	623.191.977	691.743.094
20.122.465.106	22.335.936.267	24.792.889.257	27.520.107.075	30.547.318.853	33.907.523.927	37.637.351.559	41.777.460.231	46.372.980.856	51.474.008.750

9. SONUÇ

9.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

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

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün tapudaki vasfı “Orman” olup taşınmaz üzerinde ruhsatları alınmış “Proje” geliştirilmektedir. Taşınmazın mülkiyeti Maliye Hazinesi’ne ait olup değerlendirme konusu gayrimenkulün kullanımına yönelik olarak yapılmış olan 25.09.2020 tarihli Sözleşme bulunmaktadır.

Yapılan incelemelerde, 29.11.2021 tarihinde Şirket ile T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan işletmecilik sözleşmesi kapsamında Şahinler Tabiat Parkı’nın kullanımına ilişkin 49 yıllığına Şirket’e tanınan hakkın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne gayrimenkule dayalı hak olarak alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

9.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

25.09.2025 tarihli sözleşmenin ilgili Maddesinde Belirtilen “Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi Ve Dokümanlar” maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup değerlendirme konusu taşınmaz Hazine Arazisi statüsünde olması nedeni ile kamu arazisi kapsamına girmesi dikkate alınarak müşteri bilgisi doğrultusunda tapu sicil biriminden tapu kayıtları temin edilememiştir. Müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu temin edilmiş olup raporda yer verilmiştir. Aktif kayıtları gösterir tapu kaydı ve pasif kayıtları gösterir tapu kaydı güncel olarak müşteriden temin edilemediği için raporda yer verilememiştir.

9.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında Geliştirme Tabanlı Gelir Yaklaşımı yöntemlerinde faydalanılmıştır. UDS. 105’te belirtildiği üzere “10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Araştırmalar neticesinde taşınmazların bulunduğu konumda, taşınmaz üzerinde inşası öngörülen turizm tesisine benzer tesislerin bulunmaması, taşınmaz ile ilgili karar oluşturacak kadar yeterli emsal olmaması sebebiyle Pazar Yöntemi kullanılmamıştır. Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanarak sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkın değeri hesaplanmış değerlendirme günü itibari ile net işletme geliri üzerinden geliştirilen nihai değer takdir edilmiştir.

SONUÇ



GAYRİMENKULE DAYALI HAK DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç, TL	KDV Dahil, TL
Taşınmazın Nihai Değeri, Etap 1	714.000.000	856.800.000
Taşınmazın Nihai Değeri, Etap 2	2.979.000.000	3.574.800.000
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	3.693.000.000	4.431.600.000

Projenin 2. Etap yapı ruhsatlarının henüz alınmamış ve inşaatına başlanmamış olması nedeni ile şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler değerlendirilmiştir. Sözleşmeye dayalı hak kapsamında yapılacak geliştirme çalışmalarında karşılaşılabilecek olası riskleri önemli ölçüde karşılayabileceği ve olası belirsizliklerle ilgili yeterli temkinli bakışı sağlayacağı kanaatine varılması nedeniyle, iskonto oranının %50 olarak belirlenmesi yeterli ve uygun görülmüştür.

Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanarak sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkın değeri hesaplanmış değerlendirme günü itibari ile net işletme geliri üzerinden geliştirilen nihai değer takdiri **2.226.700.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULE DAYALI HAK DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç, TL	KDV Dahil, TL
Taşınmazın Nihai Değeri, Etap 1	714.000.000	856.800.000
Taşınmazın Nihai Değeri, Etap 2	1.489.500.000	1.787.400.000
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	2.203.500.000	2.644.200.000

Tablo 11. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

9.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Araştırmalar neticesinde taşınmazın bulunduğu konumda, taşınmazlar üzerinde inşası öngörülen turizm tesisine benzer tesislerin bulunmaması, taşınmaz ile ilgili karar oluşturacak kadar yeterli emsal olmaması sebebiyle Pazar Yöntemi kullanılmamıştır. Gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Gelir yaklaşımı sonucunda benzer nitelikli turizm tesislerinin gelir ve gider değerleri ile taşınmazlar üzerinde inşa edilmesi öngörülen turizm tesisinin inşa edilme süresi, inşa sonrası faaliyet tarihinde oluşabilecek enflasyon oranı ile doluluk oranı ve gelir ile gider değerleri göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazın nihai değerleri için kullanılan yaklaşımlar kapsamında turizm tesisi inşa edilmesi öngörülen taşınmazlar için sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkın Gelir Yaklaşımı Yönteminin nihai değerlerini belirlemek adına doğru bir yaklaşım olduğu kanaatine varılarak değerleri tahmin ve takdir edilmiştir.

Projenin 2. Etap yapı ruhsatlarının henüz alınmamış ve inşaatına başlanmamış olması nedeni ile şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için % 50 oranında iskonto oranı belirlenmiştir.

SONUÇ



9.6. Nihai Değer Takdiri

Söz konusu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Gelir yaklaşımında değerlemeye konu taşınmazın sözleşme şartları ve mevcut durumu dikkate alınarak proje geliştirilmiş sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkının değerine ulaşılmıştır.

Sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkının değerine ulaşılırken projenin 2. Etap yapı ruhsatlarının henüz alınmamış ve inşaatına başlanmamış olması nedeni ile şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler için %50 oranında iskonto oranı belirlenmiştir. Sonuç olarak belirlenen iskonto oranı dikkate alınarak nihai değer takdir edilmiştir.

Rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hakkın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

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

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

Sonuç olarak;

Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 ada 1 parsel üzerinde gelir yaklaşımıyla hesaplanan Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine sözleşmeden doğan gayrimenkule dayalı hak K.D.V. hariç **2.203.500.000 TL** (İkimilyarikiyüzüçmilyonbeşyüzbin Türk Lirası), olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Cemil Özgür DİKAY
Lisans No: 406517
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga ERDEM
Lisans No: 411407
Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER



10. EKLER

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