

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, KARAKUSUNLAR MAHALLESİ, 27506
ADA 1 PARSELDE KONUMLU "8 KATLI BETONARME OKUL, ÜNİVERSİTE,
ARAŞTIRMA VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZIN
DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025-PD-57

Rapor Tarihi: 30.10.2025



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
TALEP TARİHİ	25.09.2025
RAPOR TARİHİ	30.10.2025
RAPOR NO	2025-PD-57
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu, 27506 Ada 1 Parselde yer alan gayrimenkulün 30.09.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, Zeki Ergezen Cad. No: 3 Çankaya/Ankara
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 Ada 1 Parselde Konumlu, "8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası" Vasıflı Taşınmaz
SAHİBİ	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Okul
İMAR DURUMU	Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkuller "Özel Eğitim Alanı" içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 0.50, H _{max} : 5 kat olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		KDV Hariç, TL	KDV Dahil, TL
30.09.2025	Taşınmazın Nihai Toplam Satış Değeri	822.780.000	987.336.000
Tarihli Değer	Z GYO A.Ş. Mülkiyetindeki 1/2 Oranında Hisse Değeri	411.390.000	493.668.000

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

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

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

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

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	- 5 -
1.7. DEĞERLEMeye KOnu TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI.....	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER.....	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER.....	- 10 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	- 13 -
4.1. HUKUKİ TANIMI.....	- 13 -
4.1.1. Tapu Bilgileri	- 13 -
4.1.2. İmar Durumu.....	- 16 -
4.1.3. Yasal İzinleri	- 16 -
4.1.4. Yapı Denetim:.....	- 17 -
4.1.5. Hukuki Durum Analizi.....	- 17 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 18 -
4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri.....	- 18 -
4.2.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri	- 18 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 21 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	- 21 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ.....	- 21 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	- 24 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	- 24 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	- 26 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 26 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	- 27 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 27 -
7.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 29 -
7.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 30 -
7.3.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)	- 30 -
8. SONUÇ	- 31 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	- 31 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	- 31 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 31 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 31 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 31 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	- 32 -
9. EKLER	- 33 -

Tablolar, Şekiller ve Grafikler Listeleri

TABLO 1. YILLIK OLARAK TÜFE DEĞİŞİM ORANLARI	- 12 -
TABLO 2. KONU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 3. YAPI RUHSATLARI	- 16 -
TABLO 4. EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA ANALİZİ)	- 22 -
TABLO 5. EMSAL TABLOSU (KİRALIK/SATILIK TİCARİ TAŞINMAZ ANALİZİ)	- 23 -
TABLO 6. EMSAL AYARLAMA TABLOSU (BOŞ ARSA ANALİZİ)	- 27 -
TABLO 7. EMSAL AYARLAMA TABLOSU (SATILIK/KİRALIK TİCARİ TAŞINMAZ BİNA ANALİZİ).....	- 28 -
TABLO 8. MALİYET YAKLAŞIMI (YAPILARIN YIPRANMIŞ YERİNE KOYMA MALİYETİ TABLOSU)	- 29 -
TABLO 9. DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ DEĞERLEME TABLOSU	- 30 -
TABLO 10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİNE GÖRE DEĞER TABLOSU	- 31 -
TABLO 11. NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 32 -
ŞEKİL 1. TAŞINMAZIN TKGM BİLGİLERİ.....	- 15 -
ŞEKİL 2. TAŞINMAZIN TKGM GÖRÜNTÜLERİ.....	- 15 -
ŞEKİL 3. İMAR DURUMU GÖRSELİ	- 16 -
ŞEKİL 4. TAŞINMAZLARIN KONUMU	- 18 -
ŞEKİL 5. GAYRİMENKULÜN GÖRSELLERİ	- 20 -
ŞEKİL 6. EMSAL HARİTASI (SATILIK ARSA KONUMLARI)	- 21 -
ŞEKİL 7. EMSAL HARİTASI (SATILIK BİNA KONUMLARI)	- 23 -
GRAFİK 1. TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 7 -
GRAFİK 2. ANKARA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 7 -
GRAFİK 3. ÇANKAYA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞLARA GÖRE DAĞILIMI	- 10 -
GRAFİK 4. GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ.....	- 11 -
GRAFİK 5. İNŞAAT MALİYETLERİ ENDEKSİ VE DEĞİŞİMİ	- 11 -
GRAFİK 6. HARCAMA TÜRÜNE GÖRE İNŞAAT MALİYETLERİ	- 11 -
GRAFİK 7. DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 11 -
GRAFİK 8. TÜRÜNE GÖRE AYLIK SATIŞ MİKTARLARI	- 12 -
GRAFİK 9. YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞLARI.....	- 12 -

RAPOR BİLGİLERİ



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor, Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 25.09.2025 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 30.10.2025 tarihli olarak 2025-PD-57 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, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 ada 1 parselde konumlu, "8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası" vasıflı taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan 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 taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

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

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

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 25.09.2025 dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 ada 1 parselde konumlu, “8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası” vasıflı taşınmaz ile ilgili 30.09.2025 tarihli değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

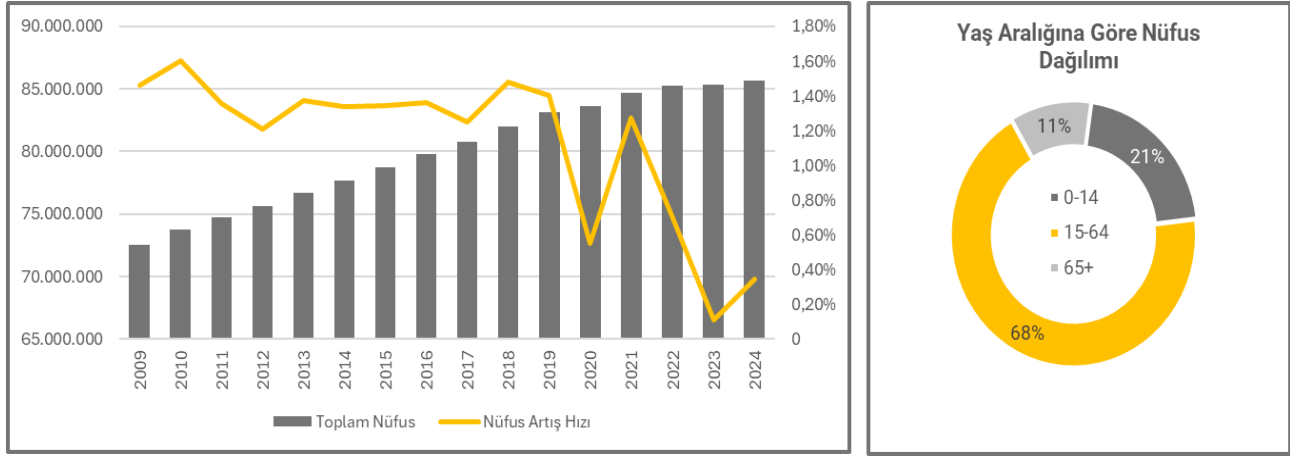
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

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

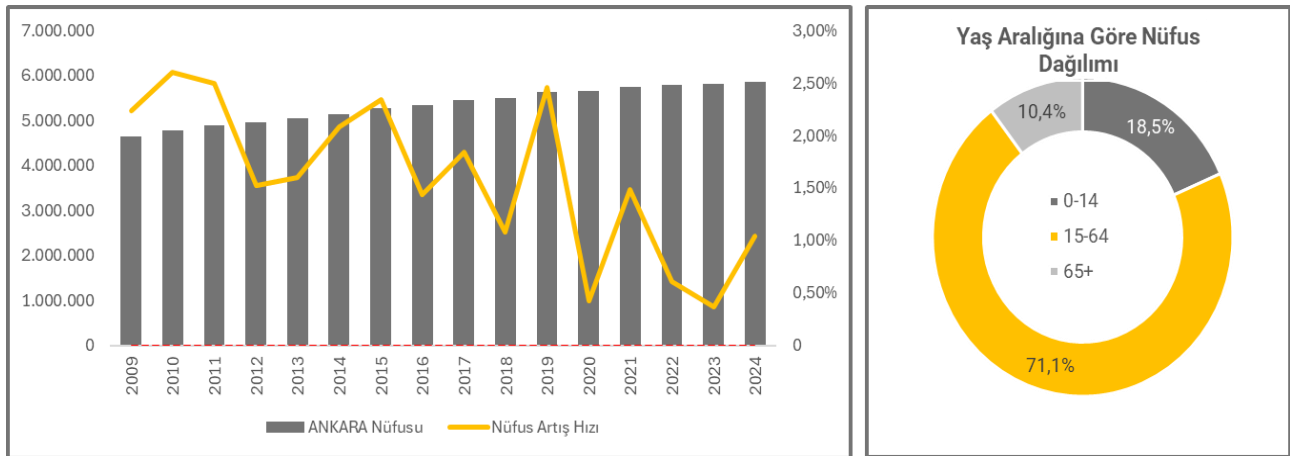


Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

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

Ankara

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



Grafik 2. Ankara Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

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

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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

Tarım

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

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

Sanayi, Ticaret

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

Turizm

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

Ulaşım

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

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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

Coğrafi Yapı ve İklim

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

Doğal Kaynaklar

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

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

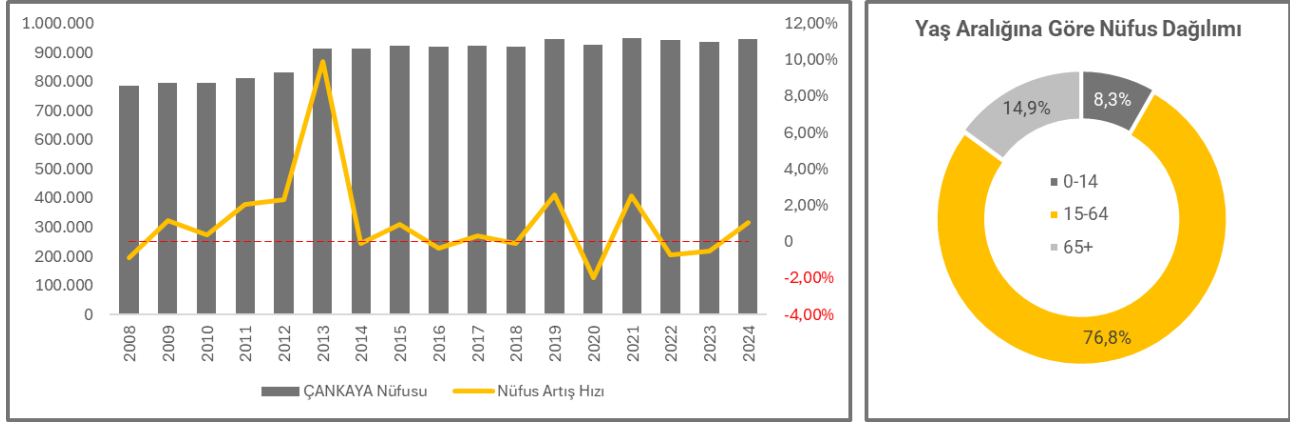
da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Nallıhan ilçesinin kışların fazla sert geçmediği düşük rakımlı kesimlerinde ise yer yer kızılçam ormanları bulunmaktadır. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre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

Ekonomik Faaliyetler

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

Çankaya

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



Grafik 3. Çankaya Nüfusu ve Nüfusun Yaşlara Göre Dağılımı

3.2. Ekonomik Veriler**Temel Ekonomik Göstergeler**

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

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

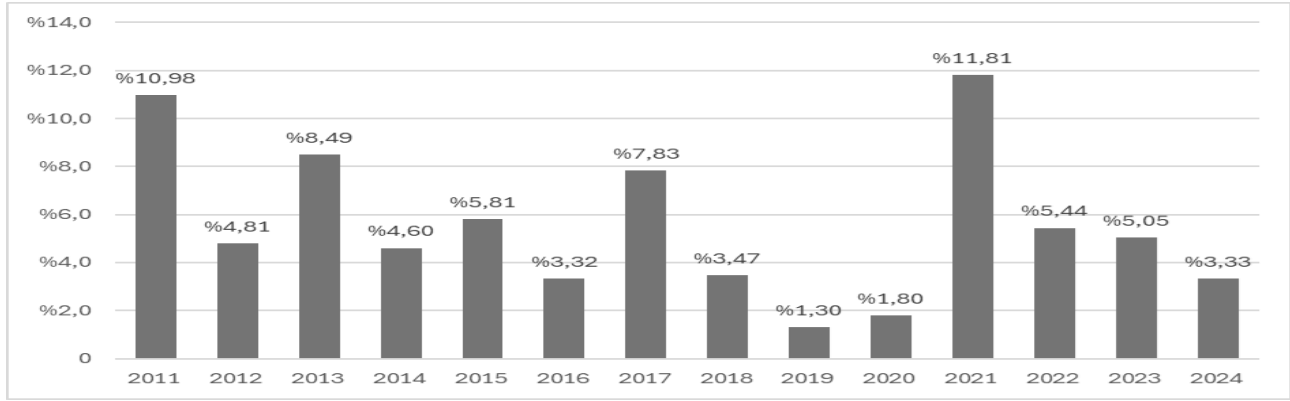
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43,7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 377 milyar 622 milyon olarak gerçekleşti.

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

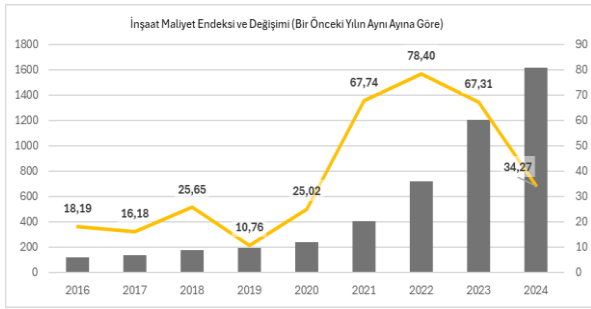
İşgücü ödemeleri, 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,0 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %46,3 arttı.

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

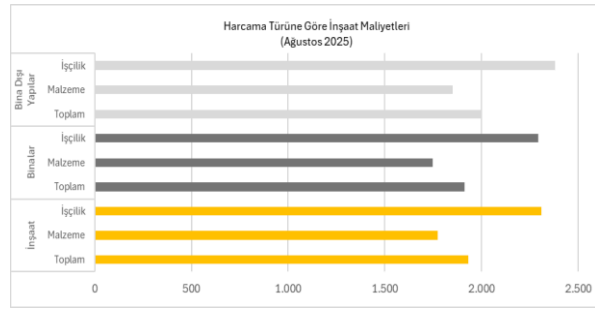
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %38,8 iken, bu oran 2025 yılında %38,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %39,5 iken %40,2 oldu.



Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi



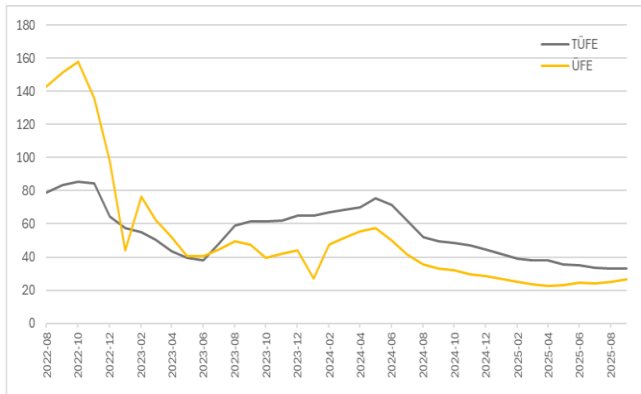
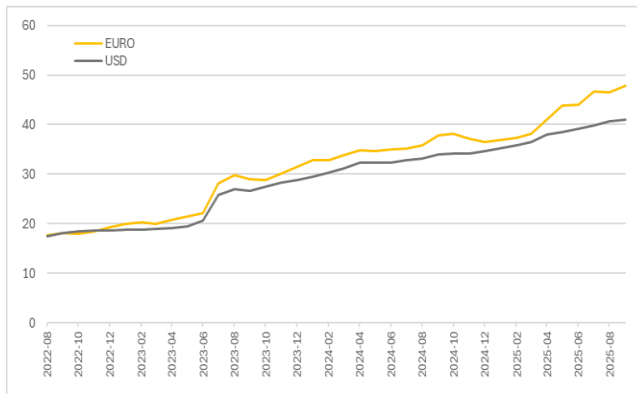
Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

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

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

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

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



Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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

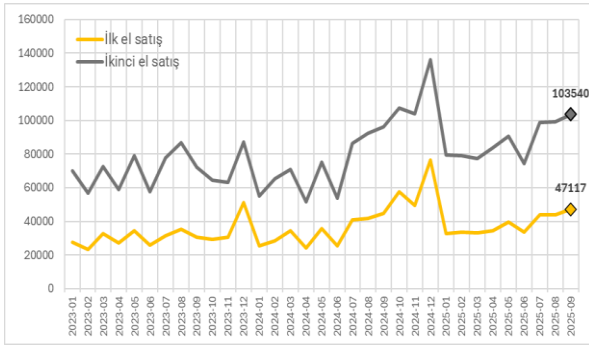
TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2025	Eylül 2025	Eylül 2024	Eylül 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,23	2,97	4,75
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	25,43	35,86	49,86
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	33,29	49,38	61,53
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	38,36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

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları

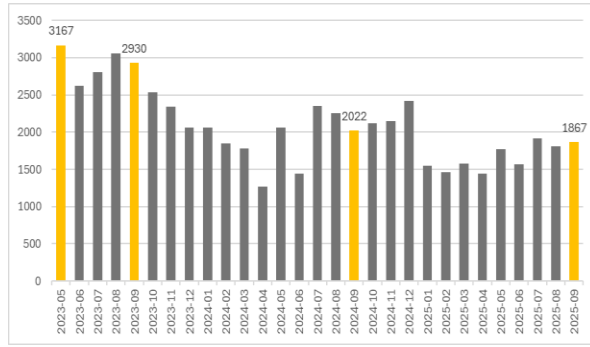
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150.657 oldu. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1.128.727 olarak gerçekleşti.

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

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



Grafik 8. Tüüne 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.

GAYRİMENKULÜN TANIMI



4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

4.1. Hukuki Tanımı

4.1.1. Tapu Bilgileri

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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 ada, 1 parsel olarak kayıtlı 3.478,00 m² büyüklüğündeki "8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası" nitelikli ana taşınmazdır. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi/Köyü	Karakusunlar Mah.
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	27506
Parsel No	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası
Alanı	3.478,00 m ²
Blok No	-
Kat No	-
Bağımsız Bölüm No	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	-
Sahibi-Hissesi	- Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/2) - Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/2)
Cilt No	14
Sayfa No	1296
Yevmiye No	124118
Tapu Tarihi	12.12.2024

Tablo 2. Konu Gayrimenkulün Mülkiyet 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 olup bu işlem kapsamında 12.12.2024 tarih ve 124118 yevmiye numarası ile Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tüzel kişiliklerin unvan değişikliği olduğu tespit edilmiştir.

Tapu Kayıtları İncelemesi

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

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

GAYRİMENKULÜN TANIMI



Beyanlar Hanesinde;

19.08.2009 tarih ve 12611 yevmiye numarası ile diğer (Konusu: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri yasaklanmıştır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) beyanı bulunmaktadır.

**Söz konusu beyan taşınmazın satışına engel teşkil etmemekle birlikte fiyatına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.*

***Söz konusu beyanın; taşınmazın okul olarak devam etmesine bir engel teşkil etmemektedir.*

Şerhler Hanesinde;

- 07.12.2023 tarih ve 130298 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde Kamu Haczi: 006254 Maltepe Vergi Dairesinin 07/12/2023 tarih 571697 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 1612359.49 TL (Alacaklı: 006254 Maltepe Vergi Dairesi) şerhi
- 31.05.2024 tarih ve 52399 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde Kamu Haczi: 006272 Gölbaşı Vergi Dairesinin 31/05/2024 tarih 301186 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 734053.39 TL (Alacaklı: 006272 Gölbaşı Vergi Dairesi) şerhi
- 25.10.2024 tarih ve 103838 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 10. İcra Dairesinin 25/10/2024 tarih 2024/13801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5046,40 TL bedel ile Alacaklı: Avrasya Tüneli İşletme İnşaat ve Yatırım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Şerhi
- 14.11.2024 tarih ve 111321 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde Kamu Haczi: 006254 Maltepe Vergi Dairesinin 06/11/2024 tarih 639728 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3241070.26 TL (Alacaklı: 006254 Maltepe Vergi Dairesi) şerhi
- 15.01.2025 tarih ve 5432 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesinin 15/01/2025 tarih 2024/17889 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2081,61 TL bedel ile Alacaklı: Avrasya Tüneli İşletme İnşaat ve Yatırım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- 20.03.2025 tarih ve 30586 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde İcrai Haciz: Ankara 5. Genel İcra Dairesinin 19/03/2025 tarih 2024/88534 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20016,98 TL bedel ile Alacaklı: İca İçtaş Altyapı Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve Kuzey Çevre Otoyolu Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- 07.04.2025 tarih ve 35489 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde "Kamu Haczi: 006266 Yeğenbey Vergi Dairesinin 07/04/2025 tarih 190138 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 31694.48 TL (Borç: 006266 Yeğenbey Vergi Dairesi)"
- 08.05.2025 tarih ve 48131 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde İcrai Haciz: İstanbul 12. İcra Dairesinin 07/05/2025 tarih 2025/12309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3191.87 TL bedel ile Alacaklı: İca İçtaş Altyapı Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve Kuzey Çevre Otoyolu Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- 08.09.2025 tarih ve 95954 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde İcrai Haciz: İstanbul 17. İcra Dairesinin 08/09/2025 tarih 2024/17889 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2268,99 TL bedel ile Alacaklı: Avrasya Tüneli İşletme İnşaat ve Yatırım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- 09.09.2025 tarih ve 96442 yevmiye numarası ile Özbayraklı Eğitim Danışmanlık Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinde İcrai Haciz: İstanbul 10. İcra Dairesinin 09/09/2025 tarih 2024/13801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6234,77 TL bedel ile Alacaklı: Avrasya Tüneli İşletme İnşaat ve Yatırım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.

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

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

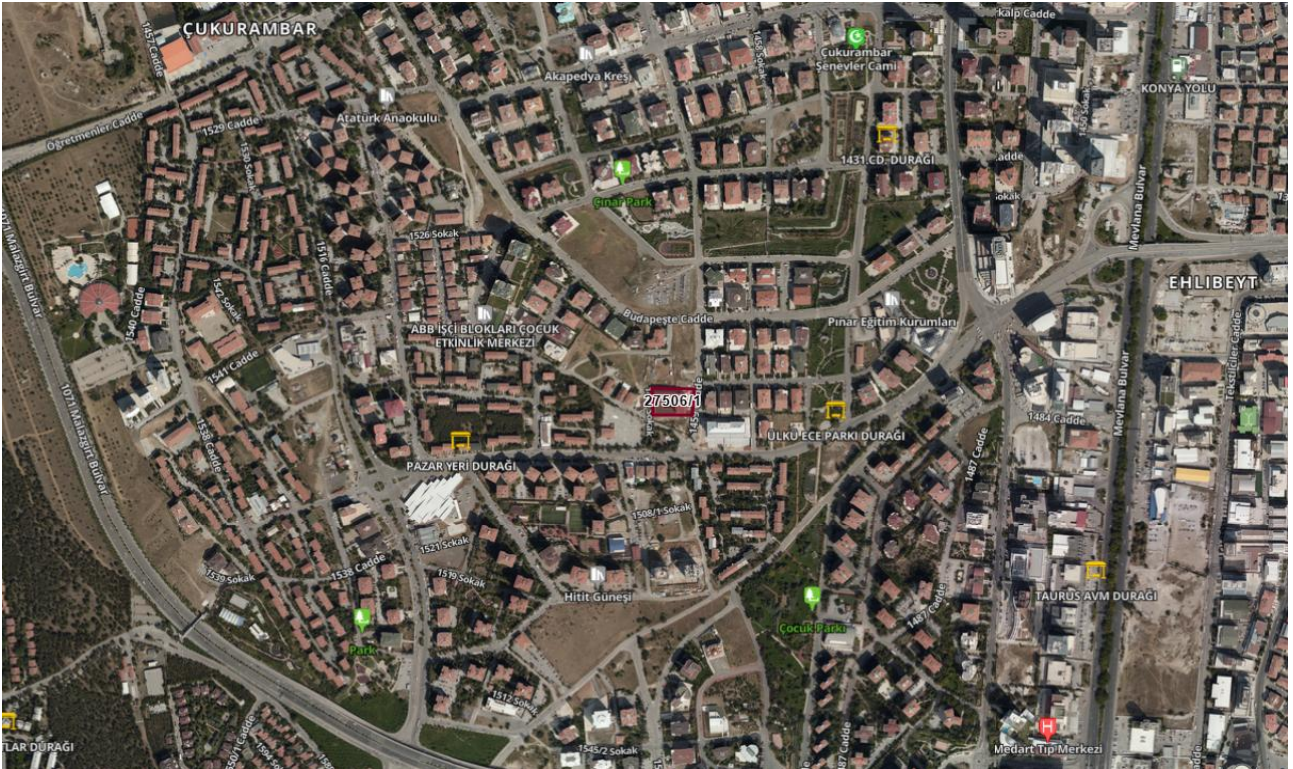
GAYRİMENKULÜN TANIMI

Kadastro İncelemesi

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

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle/Köy	Karakusunlar
Mahalle No	55781
Ada	27506
Parsel	1
Tapu Alanı	3.478,00
Nitelik	8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma Ve Arsası
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	-

Şekil 1. Taşınmazın TKGM Bilgileri



Şekil 2. Taşınmazın TKGM Görüntüleri

GAYRİMENKULÜN TANIMI**4.1.2. İmar Durumu**

Gayrimenkullerim bulunduğu konum ada ve parsel Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünden yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkuller "Özel Eğitim Alanı" içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E: 0.50, H_{max}: 5 kat olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 3. İmar Durumu Görseli

4.1.3. Yasal İzinleri

Çankaya Belediyesi'nde değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş, 30.09.2017 tarih ve 582/17 sayılı Yeni yapı ruhsatı ile 21.11.2017 tarih ve 197/17 sayılı İksa ruhsatı belgesi incelenmiştir. Söz konusu ruhsat belgesine göre, 1 adet okul, üniversite, araştırma merkezi için düzenlenmiş olup 11.990,68 m² inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu altı kat sayısı 5, yol kotu üstü kat sayısı 3 olmak üzere toplam 8 katlıdır.

Çankaya Belediyesi'nde değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş, 07.10.2021 tarih ve 348 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Söz konusu iskân belgesine göre, 1 adet okul, üniversite, araştırma merkezi için düzenlenmiş olup 12715,04 m² inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu altı kat sayısı 5, yol kotu üstü kat sayısı 3 olmak üzere toplam 8 katlıdır.

YASAL BELGE	TARİH	NO	ALANI (m ²)	VERİLİŞ AMACI	AÇIKLAMA
Mimari Proje	04.08.2017	-	12.715	Yeni Yapı	Okul Binası
Yapı Ruhsatı	30.09.2017	582/17	11.990,68	Yeni Yapı	Okul, Üniversite, Araştırma Merkezi
Yapı Ruhsatı	21.11.2017	197/17	-	İksa	
Yapı Kullanma İzin Belgesi	07.10.2021	348	12.715,04	Yapı Kullanma İzni	Okul, Üniversite, Araştırma Merkezi

Tablo 3. Yapı Ruhsatları

GAYRİMENKULÜN TANIMI



4.1.4. Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Kültür Mah. Libya Cad. Altınışık Apt. Blok NO.4 İç Kapı No:7 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Denar Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından denetlenmiştir. Değerleme konu taşınmazın 15.03.2019 tarih, Y260697991DAB belge numaralı, B sınıfı Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmaktadır.

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

Ruhsat Müddeti:

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

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

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı Kullanma İzni:

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

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

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

Kullanma İzni Alınmamış Yapılar:

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

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

4.1.5. Hukuki Durum Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazın Tapu Kayıtlarında Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki kısımda mevcut alım satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.2. Fiziki Tanımı

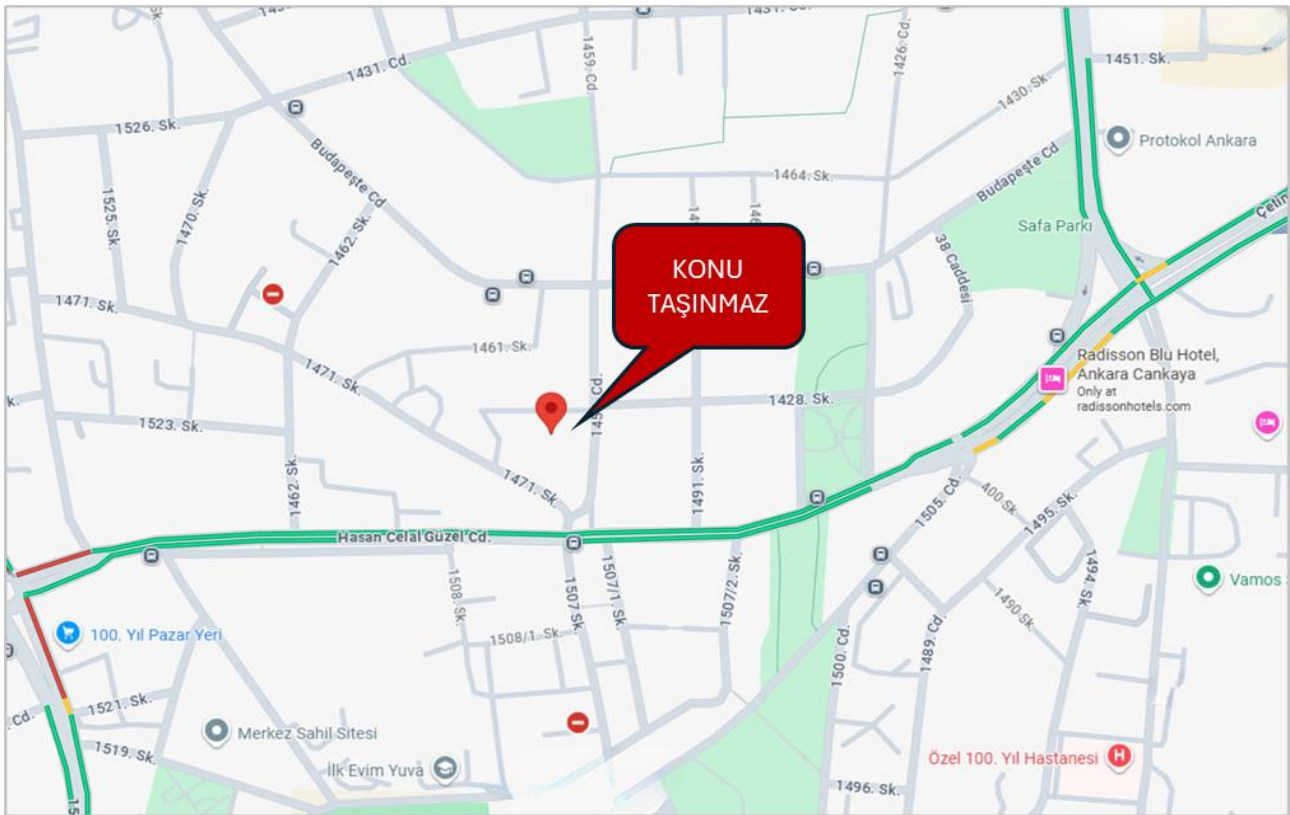
4.2.1. Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Çukurambar Mahallesi, Zeki Ergezen Cad. No: 3 Çankaya/Ankara adresinde konumlandır.

Erişebilirlik ve Ulaşım

Değerlemeye Taşınmazlar tapu kayıtlarında Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 ada 1 Parselde konumlu 3.478,00 m² yüzölçümlü 8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası nitelikli taşınmaz olarak kayıtlıdır.

Taşınmaz çevresinde 5 katlı, 40-45 yıllık konut dokusu bulunmakta olup değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu Çukurambar Mahallesi, Çankaya ilçe sınırlarının batısında Ankara merkeze yakın mesafede konumlanmaktadır. Gelir seviyesi orta-üst kesime hitap eden bir bölge olup taşınmaza benzer konut yapıları ve yer yer çok katlı yeni konut yapıları bölgeye hakimdir. Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Gayrimenkul Mevlâna Bulvarına 700 m, 1071 Malazgirt Bulvarına 800 m mesafede yer almaktadır.



Şekil 4. Taşınmazların Konumu

4.2.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Ana gayrimenkul, 3.478,00 m² yüzölçümlü 27506 ada 1 parselde yer alan tapuda 8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası olarak kayıtlı cins tashihi taşınmazdır.

Parsel üzerinde betonarme karkas sistemde, ayırık nizamda ve 4/A yapı sınıfında, 5 Bodrum + Zemin + 2 Normal katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş okul bulunmaktadır. Bina bir bütün halinde özel okul olarak faaliyettedir.

Binanın onaylı mimari projesine ve yerine göre zemin kat seviyesinden, Zeki Ergezen Caddesi üzerinden ve doğu yönünden girişi bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre; gayrimenkulün dış cepheleri normal dış cephe boyalıdır. Gayrimenkulün çevresi h:1,00 m beton üzeri demir ferforje ile çevrilidir.

Parsel üzerinde bina oturumu dışında kalan alan iç bahçe alanı ve komşu parsel üzerinde parsel dışında yer alan basketbol sahası (bu alanlar parsel dışında olduğundan dikkate alınmamıştır) bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre; 6 Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat + Çatı katından oluşmakta olup toplam 12715 m² kullanım alanına sahiptir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

6. Bodrum Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 674,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup basketbol sahası bölümünden oluşmaktadır.

5. Bodrum Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 1548,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup sığınak, havuz bölümlerinden oluşmaktadır.

4. Bodrum Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 1948,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup yemekhane, konferans salonu bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır

3. Bodrum Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 1446,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup müdür odası, anaokulu odaları ve fuaye bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır

2. Bodrum Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 1587,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup iç bahçe, laboratuvar odaları, atölye odaları bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

1. Bodrum Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 1383,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup laboratuvar odaları ve derslikler bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

Zemin Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 154,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup bina girişi bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

1. Normal Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 1075,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup tesisat merkezi ve derslikler bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

2. Normal Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 1100,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup derslikler ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

3. Normal Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 900,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup derslikler ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

Çatı Kat: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre; yaklaşık 900,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup derslikler ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri epoksi saha betonu kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

Gayrimenkul projesi ile uyumlu olup kullanım amacına uygun derslik bölümleri yapıldığı görülmüştür. Taşınmaz özel okul olarak kullanılmaktadır.



GAYRİMENKULÜN TANIMI



Şekil 5. Gayrimenkulün Görselleri

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün yer aldığı bölgenin özel okullar açısından tercih edilen bir bölge olması
- Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilirliğinin yüksek olması
- Orta üst ve üst gelir grubunun ikamet ettiği bölgede yakın konumlu olması

Zayıf Yönleri

- Taşınmazın mülkiyetinin hisseli olması

Fırsat

- Orta üst ve üst gelir grubunun özel okullara talebinin artması
- Yeni konut projeleri ile bölgede orta ve orta-üst gelir grubunun artması

Tehditler

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

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

Satılık Arsa Emsalleri

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazla benzer büyüklükte ve imar haklarına sahip pazarda satışta buluna boş arsa arzı kısıtlı bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



Şekil 6. Emsal Haritası (Satılık Arsa Konumları)

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ



Satılık Ticari Mülkler - ARSA	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İLAN BİLGİLERİ	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Sahibinden	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
İletişim	5334510655	5322759005	5414947778	5352085160	5325271204
Konum	Çankaya/ Balgat	Etimesgut/ Erler	Çankaya/ Çay Yolu-1	Çankaya/ Kızılırmak	Çankaya/ Çiğdem
Cephe Durumu	Yol	Yol	Cadde	Cadde	Cadde
Ada	6928	48100	63589	29099	27430
Parsel	2	6	4	1	1
Parsel Şekli	Amorf	Amorf-Dörtgen	Dörtgen	Amorf	Amorf
Eğim %	Düz	Eğimli	Eğimli	Düz	Düz
Tapu/Hisse Durumu	Tek Tapu	Hisseli	Tek Tapu	Tek Tapu	Tek Tapu
Parsel Durumu	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş
Brüt Arsa Alanı	1.018,00	15.002,00	2.617,00	7.293,00	1.321,00
Lejant	KONUT+ TİCARET KENTSEL SERVİS ALANI		KONUT+ TİCARET KENTSEL SERVİS ALANI		ÖZEL SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI
Fonksiyon	KONUT+ TİCARET	TİCARET	KONUT+ TİCARET	TİCARET	TİCARET
TAKS	-	-	-	-	-
EMSAL/KAKS	1,20	1,50	1,50	2,00	0,60
Kat Adeti	3	16	5	28	2
Pazarlanan Fiyat	135.000.000	2.100.000.000	475.000.000	1.350.000.000	75.000.000
Birim Fiyat, TL/m²	132.612,97	139.981,34	181.505,54	185.109,01	56.775,17

Tablo 4. Emsal Tablosu (Satılık Arsa Analizi)

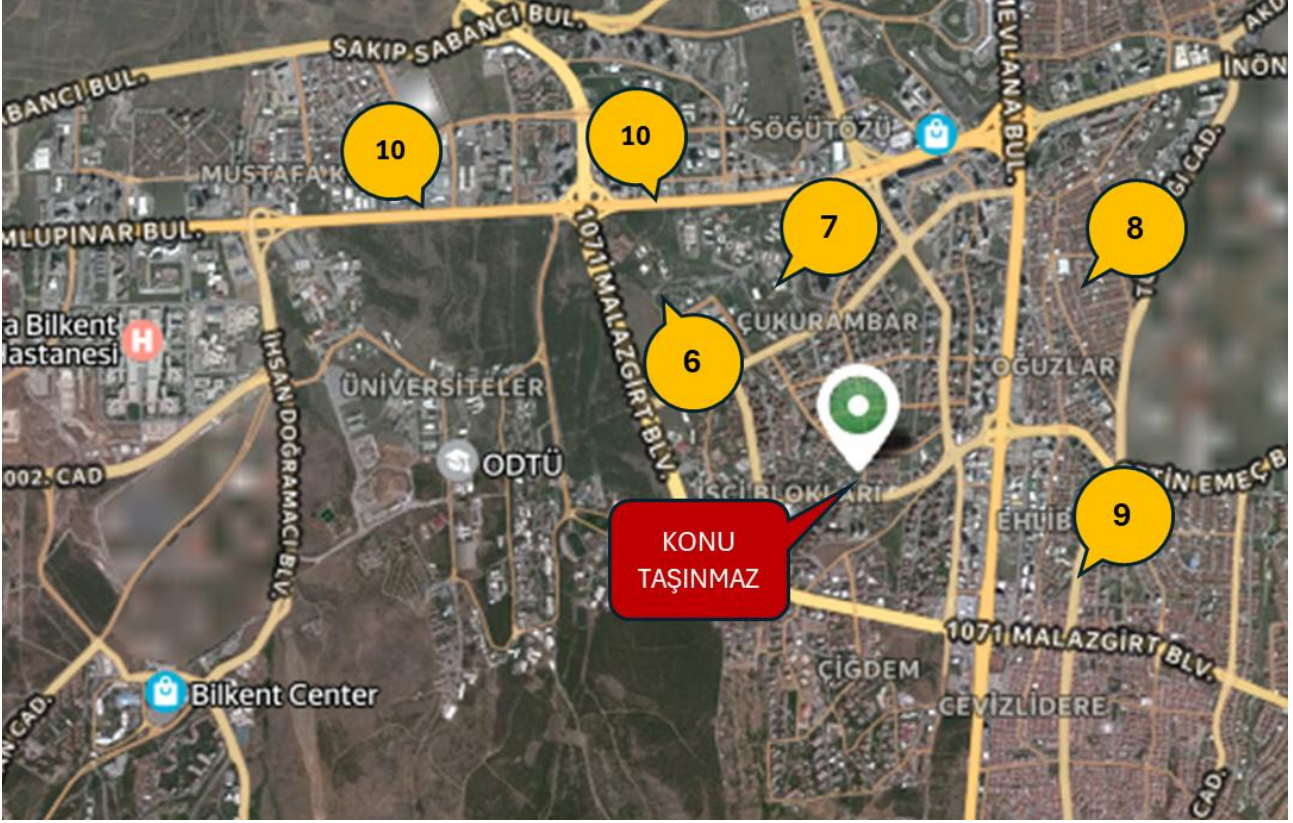
Pazar Değeri Tespiti analizinde arsa nitelikli emsallerin ana ulaşım akslarına yakınlığı, alanı, şekli, konumu, eğimi, imar fonksiyonu, yapı inşaat nizami ve yapılaşma hakkı gibi parametreler ile arsalarla olan etkileri ve çevre yerleşim yerlerinde bulunan arsalar ile karşılaştırmıştır. Analizde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının 60.000 – 180.000 TL/m² olduğu görülmüştür.

Gerçekleştirilen pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış, yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleşebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

Satılık/Kiralık Ticari Emsaller

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazla benzer büyüklükte ve nitelikte satışa konu boş bina yeteri miktarda bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Çalışma kapsamında, konu gayrimenkul ile benzer niteliklere sahip satılık bina emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır.



Şekil 7. Emsal Haritası (Satılık Bina Konumları)

Kiralık/Satılık Plaza Katı Emsalleri Ticari Bina Emsalleri	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
İletişim	0 (533) 148 26 48	0 (506) 436 80 30	0 (505) 466 51 55	0 (555) 554 69 06	0 (532) 550 25 95	0 (506) 111 64 28
Konum	Çukurambar Mah.	Çukurambar Mah.	Kızılırmak Mah.	Ehlibeyt Mah.	Mustafa Kemal Mah.	Mustafa Kemal Mah.
Cepheli Olduğu Aks	Muhsin Yazıcıoğlu Cd.	Öğretmenler Cd.	1443. Cd.	Mevlana Blv.	Şenay Aybuke Yalçın Cd.	2150 Sk.
Ticari Hareketlilik	Normal Ticari Aktivite	Normal Ticari Aktivite	Normal Ticari Aktivite	Normal Ticari Aktivite	Normal Ticari Aktivite	Normal Ticari Aktivite
Bina Yaşı	15	0	5-10	1	1	3
Bina / Proje Niteliği	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ulaşılabilirlik	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay
Yakın Çevre Geliştirmeleri	Orta Doğu Teknik Üniversitesi Memorial Ankara Hastanesi Taurus AVM	Orta Doğu Teknik Üniversitesi Memorial Ankara Hastanesi Taurus AVM	Orta Doğu Teknik Üniversitesi Memorial Ankara Hastanesi Taurus AVM	Orta Doğu Teknik Üniversitesi Memorial Ankara Hastanesi Taurus AVM	Orta Doğu Teknik Üniversitesi Memorial Ankara Hastanesi Taurus AVM	Orta Doğu Teknik Üniversitesi Memorial Ankara Hastanesi Taurus AVM
Kullanım Fonksiyonu	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
İç Yapı Özelliği	Normal Bakımlı	Normal Bakımlı	Normal Bakımlı	Normal Bakımlı	Normal Bakımlı	Normal Bakımlı
Tip	Plaza Katı	Plaza Katı	Plaza Katı	Plaza Katı	Ticari Bina	Ticari Bina
Bulunduğu Kat / Kat Dağılımı	8	21	32	7	2B+Z+3N+ÇK	7B+Z+5NK
Pazarlanan Alan	800	1000	1200	1000	3650	1500
Gerçekci İndirgenmiş Brüt Alan	800	1000	1200	1000	3650	1500
Kiralanabilir Alan / Brüt Alan Farkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Talep Edilen Kira Fiyatı, TL	399.000,00	900.000,00	800.000,00	650.000,00	2.500.000,00	1.750.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı, TL/brüt m²	498,75	900,00	666,67	650,00	684,93	1.166,67
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	70.000.000,00	150.000.000,00	135.000.000,00	115.000.000,00	450.000.000,00	300.000.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/brüt m²	87.500,00	150.000,00	112.500,00	115.000,00	123.287,67	200.000,00

Tablo 5. Emsal Tablosu (Kiralık/Satılık Ticari Taşınmaz Analizi)

Pazar Değeri Tespiti analizinde yapının yer aldığı arsanın yüzölçümü, ana ulaşım aklarına yakınlığı ile yapının toplam inşaat alanı, otopark durumu, yaşı gibi parametrelere ile emsaller karşılaştırılmış, pazar analizinde; satış için tespit edilen emsallerde istenen birim fiyat aralığının 100.000 TL/m² – 200.000 TL/m², kira için tespit edilen emsallerde istenen birim fiyat aralığının 500 TL/m² – 1.100 TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir bina satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5-10 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

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

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

6.1. Değerleme Yaklaşımları

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

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI



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

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

Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

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

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

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

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

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

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu 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 gayrimenkul ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkul için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmaz karşılaştırılabilir mülklere pazarda ulaşılabilir olması sebebiyle değerlemede Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

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

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

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

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ



7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

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

Arsa Değeri

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

ARSA EMSAL AYARLAMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Brüt Alan, m²	3.478,00	1.018,00	15.002,00	2.617,00	7.293,00	1.321,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		135.000.000	2.100.000.000	475.000.000	1.350.000.000	75.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı, TL/m²		132.612,97	139.981,34	181.505,54	185.109,01	56.775,17
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL		135.000.000	2.100.000.000	475.000.000	1.350.000.000	75.000.000
Tahmin Edilen İskonto Oranı		5%	5%	5%	5%	5%
Emsal Değerlendirme Kriterleri	132.167,37	125.916,01	132.912,28	172.339,51	175.761,00	53.908,02
Konum Değerlendirmesi		Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama Yüzdesi		5%	-5%	-5%	-5%	15%
Manzara Değerlendirmesi		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü
Manzara İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	0%	0%	0%	5%
Parsel Şekli Değerlendirmesi		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Parsel Şekli İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	0%	0%	0%	5%
Eğim Yüzdesi Değerlendirmesi		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü
Eğim Yüzdesi İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	0%	0%	0%	5%
Arsa Büyüklüğü Değerlendirmesi		Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Benzer
Arsa Büyüklüğü İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	10%	0%	5%	0%
Yola Cephesi		Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü
Yola Cephesi İçin Ayarlama Yüzdesi		10%	0%	0%	0%	15%
İmar Fonksiyonu Değerlendirmesi		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
İmar Fonksiyonu İçin Ayarlama Yüzdesi		-20%	-15%	-20%	-15%	-10%
Yapılaşma / Emsal Hakkı Değerlendirmesi		Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü
Yapılaşma / Emsal Hakkı İçin Ayarlama Yüzdesi		0%	-15%	-15%	-20%	5%
Tapu Hisse Durumu Değerlendirmesi		Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü
Tapu Hisse Durumu Değerlendirmesi İçin Ayarlama Yüzdesi		-10%	0%	-10%	-10%	10%
Uygunlaştırılmış (Ortalama) Birim Fiyat, TL	99.669,63	104.711,76	100.350,43	100.198,19	107.296,82	85.790,95
Emsal Ortalama Birim Değeri, TL/m²	99.650,00	104.710,00	100.350,00	100.200,00	107.300,00	85.790,00

Parsel Net Alanı, m ²	3.478,00
Parsel Hesaplanan (Net Alan) Değeri, TL	346.582.700
Parsel Nihai (Düzeltilmiş) Değeri, TL	346.580.000

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

Tablo 6. Emsal Ayarlama Tablosu (Boş Arsa Analizi)

Pazar yaklaşımı sonucunda parselin geliştirilmemiş boş arsa değeri toplam **346.580.000 TL** olarak tespit edilmiş, bu değer maliyet yaklaşımında dikkate alınmıştır.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

**Satılık/Kiralık Ticari Taşınmaz Değeri**

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

SATILIK/KIRALIK TİCARİ TAŞINMAZ EMSAL AYARLAMA TABLOSU	Konu Taşınmaz	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11
Gerçekci Brüt Alan, m ²	12.715,00	800	1000	1200	1000	3650	1500
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		70.000.000	150.000.000	135.000.000	115.000.000	450.000.000	300.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²		87.500,00	150.000,00	112.500,00	115.000,00	123.287,67	200.000,00
Talep Edilen Kira Fiyatı, TL		399.000,00	850.000,00	750.000,00	650.000,00	2.500.000,00	1.700.000,00
Talep Edilen Birim Kira Fiyatı TL/m ²		498,75	850,00	625,00	650,00	684,93	1.133,33
Tahmin Edilen İskonto Oranı		5%	10%	10%	5%	10%	10%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	107.156,25	83.125,00	135.000,00	101.250,00	109.250,00	110.958,90	180.000,00
Kira Korelasyonları	Kap Oranı	7,38%	7,20%	7,56%	7,41%	7,41%	7,56%
Kira Çarpanı (Ay)	163	166,67	158,82	162,00	168,08	162,00	158,82
Konum	1459. Cd.	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama		10%	0%	0%	5%	5%	-10%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)	12715	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		-10%	-10%	-10%	-10%	-5%	-10%
Ticari Hareketlilik	Hareketli	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama		10%	0%	0%	5%	5%	-5%
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti	z+5nk	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti İçin Ayarlama		10%	5%	10%	10%	0%	-5%
İmar Fonksiyonu		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
İmar Fonksiyonu Etkisi İçin Ayarlama		-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%
Bina Yaşı	8	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Bina Yaşı İçin Ayarlama		10%	-5%	5%	-5%	-5%	-5%
Birim Kira Değeri, Emsal Ortalaması TL/m²-ay	456,36	427,18	496,01	422,30	438,09	442,98	511,60
Birim Satış Değeri, Emsal Ortalaması TL/m²	74.172,60	71.196,44	78.777,56	68.412,09	73.632,95	71.763,12	81.253,43

Bina Brüt Alanı, m ²	12.715,00
Bina Hesaplanan (Brüt Alan) Değeri, TL	943.104.598
Bina Nihai (Düzeltilmiş) Değeri, TL	943.100.000

Bina Brüt Alanı, m ²	12.715,00
Bina Hesaplanan (Brüt Alan) Kira Değeri, T	5.802.598
Bina Nihai (Düzeltilmiş) Kira Değeri, TL	5.802.500

Tablo 7. Emsal Ayarlama Tablosu (Satılık/Kiralık Ticari Taşınmaz Bina Analizi)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan bina emsalleri araştırılmış olup binanın konumu, toplam inşaat alanı büyüklüğü, inşaat alanı/arsa alanı oranı, cepheli olduğu aks, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti, manzara/cephe, bina durumu, bina yaşı ve pazarlık payı gibi parametreler dahilinde karşılaştırılmış, oluşabilecek ortalama birim m² piyasa değeri analizi yukarıdaki tabloda hesaplanmıştır. Yapılan analizler ışığında değerleme konusu taşınmazın birim m² değerinin ~75.000 TL/m² olabileceği hesap edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan kiralık bina emsalleri araştırılmış olup binanın konumu, toplam inşaat alanı büyüklüğü, faydalı alan oranı, cepheli olduğu aks, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti, manzara/cephe, bina durumu, bina yaşı ve pazarlık payı gibi parametreler dahilinde karşılaştırılmış, oluşabilecek ortalama birim m² piyasa değeri analizi yukarıdaki tabloda hesaplanmıştır. Yapılan analizler ışığında değerleme konusu taşınmazın aylık kira birim m² değerinin ~460 TL/m² olabileceği hesap edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen binanın yıllık kira değeri Gelir Yaklaşımında (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanmak amacıyla tespit edilmiştir. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan kiralık bina emsallerinin konu gayrimenkulle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaza göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu çalışmada Maliyet yaklaşımı, mevcut 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 amortize edilmiş geliştirme maliyeti, fiziksel ve fonksiyonele eskime gibi faktörler göz önünde hesaplanmıştır. Amortize edilen geliştirme maliyeti tahmininde, Gelir İdaresi Başkanlığının 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.

Geliştirme Maliyetleri	Yasal Alan	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yerine Koyma Maliyet (TL)	Fiziksel Eskime Oranı	Amortize Edilmiş Yapı Değeri (TL)
Bina Maliyetleri	12.715,04	35.000	445.026.400	4,00%	427.225.344
Bina Maliyetler Toplamı			445.026.400		427.225.344
Diğer Maliyetler					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3%	13.350.792	4%	12.816.760
Yasal İzinler & Danışmanlık		3%	13.350.792	4%	12.816.760
Yapı Denetim		2%	8.900.528	4%	8.544.507
Diğer Maliyetler Toplamı			35.602.112	4,00%	34.178.028
Toplam Geliştirme Maliyeti			480.628.512		461.403.372
Bina Dışı Maliyetler					
Altyapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	3478,00	3600,00	12.520.800	0,00%	12.520.800
Çevre Düzeni Peyzaj	2276,78	1000,00	2.276.780		2.276.780
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı			14.797.580	0,00%	14.797.580
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Yapı Değeri		38.964	495.426.092	37.452	476.200.952
MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERLEME TABLOSU					TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Ulaşılan Boş Arsa Değeri, TL					346.580.000,00
Yapıların Değeri, TL					476.200.000,00
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Değer					822.780.000,00

Tablo 8. Maliyet Yaklaşımı (Yapıların Yıpranmış Yerine Koyma Maliyeti Tablosu)

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile, konu gayrimenkulün toplam değeri **822.780.000 TL** olarak tespit edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.3. 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. Gelecekteki elde edilecek kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

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 değerin 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 aynı 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 değerin, 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.

7.3.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Bu çalışmada, gelir yaklaşımının, basamaklarından biri olan Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem tek bir yıllık gelir beklentisini dikkate alarak değer göstergesine dönüştürülmesi için sıklıkla kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntemde tek bir yılın beklenen net gelirinin süre gelen yıllar boyunca sabit kalacağı varsayılarak düzenli bir gelir akışını hedeflemesi sağlanmaktadır.

Bu bağlamda emsal karşılaştırma yaklaşımında, konu taşınmazın olası kira değeri hesaplanmış olup kiralama sürecinde yaşanabilecek boşluk riski, tahsilat kaybı, sabit giderler de hesaba katılarak net gelir hesap edilmektedir. Bu bağlamda pazarda satılık ve kiralık olarak aynı anda bulunan emsaller oldukça kısıtlı olmakla beraber emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde taşınmazlar için net kira çarpanının 150 – 180 ay olacağı yönünde tutarlı görüşler alınmıştır. Bölgedeki kapitalizasyon oranının %7-8 arasında olacağı hesaplanmıştır. Söz konusu bu görüşler değerlendirildiğinde, taşınmaz için geri dönüş süresinin 13,5 yıl yani kapitalizasyon oranının %7,4 olacağı kabul edilmiştir.

Kiralanabilir Alan	12.715	m ²
Birim Kira Değeri	456	TL/m ²
Aylık Kira Geliri	5.800.000	TL/Ay
Yıllık Potansiyeli Brüt Kira Geliri	69.600.000	TL/Yıl
Sabit Giderler	5%	
Net Gelir	66.120.000	TL/Yıl
Kapitalizasyon Oranı	7,40%	
Taşınmazın Hesaplanan Değeri	893.500.000	TL

Tablo 9. Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi Değerleme Tablosu

Konu taşınmazın gelir yaklaşımına esas yasal piyasa değeri **893.500.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

SONUÇ

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

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

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

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

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımından faydalanılmıştır. Taşınmaz içerisinde aktif kiracı bulunmaktadır. Mal sahibi ile kiracı arasında kira fiyatı konusunda dava süreci devam etmektedir. Belirtilen durum göz önünde bulundurularak temkinli bir bakışla maliyet yaklaşımı yöntemi esas alınarak taşınmazın nihai piyasa değeri takdir edilmiştir.

Değerleme Yöntemi	Yasal Durum Piyasa Değeri (TL)	Nihai Değer, TL
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	943.100.000 TL	822.780.000 TL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	822.780.000 TL	
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	893.500.000 TL	

Tablo 10. Değerleme Yöntemlerine Göre Değer Tablosu

Nihai değer, hesaplanan değer en yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılarak hesaplanmıştır.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

SONUÇ



8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Maliyet Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı ile elde edilen sonuçlar göz önünde bulundurularak maliyet yaklaşımında ulaşılan değer nihai değer olarak kullanılmıştır.

Taşınmaz içerisinde aktif kiracı bulunmaktadır. Mal sahibi ile kiracı arasında kira tespit dava süreci devam etmektedir. Belirtilen durum göz önünde bulundurularak temkinli bir bakışla maliyet yaklaşımı yöntemi esas alınarak taşınmazın nihai piyasa değeri takdir edilmiştir.

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

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

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

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

Konu gayrimenkule ait yasal durum değeri Ticari Bina Değeri olarak belirlenmiş olup nihai piyasa değerleri ise mevcut durum dikkate alınarak değerlendirme tablolarında belirtilmiştir. İşbu rapor mevcut durum değeri dikkate alınarak sonuçlandırılmıştır.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		KDV Hariç	KDV Dahil
30.09.2025 TARİHLİ DEĞER	Taşınmazın Pazar Değeri, TL	822.780.000	987.336.000
	Taşınmazın Hisse Değeri, TL	411.390.000	493.668.000

* Hesaplanan Değerler En Yakın 10.000'lik basamağa yuvarlatılmıştır.

Tablo 11. Nihai Değerleme Tablosu

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

Sonuç olarak;

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 Ada 1 Parsel numaralı, 3.478,00 m² yüzölçümüne sahip "8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası" nitelikli taşınmazın;

30.09.2025 tarihindeki pazar değeri K.D.V. Hariç **822.780.000 TL (Sekizyüzyirmiikimilyonyediyüzseksenbin Türk Lirası)**, Z GYO A.Ş. Mülkiyetindeki 1/2 Oranında Hisse Değeri **411.390.000 TL (Dörtüzyonbirmilyonüçyüzdoksanbin Türk Lirası)** olarak;

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Cemil Özgür DİKAY
Lisans No: 406517
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga ERDEM
Lisans No: 411407
Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER



9. EKLER

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