

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, ÇUKURAMBAR MAHALLESİ,
16124 ADA 5 PARSEL VE 16125 ADA 4 PARSEL
ÜZERİNDE KONUMLU PROJENİN
DEĞERLEME RAPORU**

NİSAN 2020

2020_GalataProje_019



İçindekiler

1	RAPOR BİLGİLERİ	4
2	ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	7
4	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
4.1	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	8
4.2	GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	9
4.3	GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	9
4.4	GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUM BİLGİLERİ	10
4.5	GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	17
4.6	GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	18
4.7	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	19
4.8	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	19
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	20
4.10	GAYRİMENKULLERİN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI BİLGİSİ.....	20
5	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	21
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER	21
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	21
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	21
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	21
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	23
5.3	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	24
5.4	BÖLGE VERİLERİ.....	25
5.4.1	Ankara İli	25
5.4.2	Çankaya İlçesi	26
6	GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ	28
6.1	GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	28
6.2	GAYRİMENKULLERİN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	29
6.3	GAYRİMENKULLER VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	31
6.4	GAYRİMENKULLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21’İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	31
6.5	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	31
7	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	33
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER	33
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	33
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	33
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	34
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı	34
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	34
7.3.1	Maliyet Yaklaşımı	35
7.3.2	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	38
7.3.3	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	63

7.3.4	Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı	63
7.4	GAYRİMENKULLERİN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	63
7.5	GAYRİMENKULLERİN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ.....	63
7.6	GAYRİMENKULLERİN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ	63
7.7	PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	64
8	<u>GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	68
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	68
8.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	69
8.3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	69
8.4	GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER.....	70
8.5	GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	70
8.6	GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	71
8.7	GAYRİMENKULLER ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İŞE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	71
9	<u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u>	72
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	72
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	74
10	<u>RAPOR EKLERİ</u>	76

1 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	:	06.02.2020 / 2020S0015	
Değerleme Tarihi	:	10.02.2020	
Rapor Tarihi	:	10.04.2020	
Rapor Numarası	:	2020_GalataProje_019	
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.	
Taşınmazın %15 Tamamlanma Oranına Göre Toplam Değeri (KDV Hariç)	:	253.006.000,-TL (İkiyüzelliüçmilyonaltıbin-Türk Lirası)	
Taşınmazın %15 Tamamlanma Oranına Göre Toplam Değeri (KDV Dahil)	:	298.547.080,-TL (İkiyüzdoksansekizmilyobeşyüzkırkyedibinsekse-Türk Lirası)	
Taşınmazın Tamamlanması Halinde Toplam Hasılat Değeri (KDV Hariç)	:	1.385.861.000,-TL (Birmilyarüçyüzseksebeşmilyonsekiyüzaltmışbirbin-Türk Lirası)	
Taşınmazın Tamamlanması Halinde Toplam Hasılat Değeri (KDV Dahil)	:	1.635.315.980,-TL (Birmilyaraltıyüzotuzbeşmilyonüçyüzonbeşbindokuzyüzsekse-Türk Lirası)	
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	:	Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU Şehir Plancısı SPK Lisans No: 407238 Lisanslı Değerleme Uzmanı	Fatma KOÇ KESEN Ekonomist SPK Lisans No: 402238 Lisanslı Değerleme Uzmanı
	:	Volkan YEDİKARDAŞLAR Harita Mühendisi SPK Lisans No: 402076 Sorumlu Değerleme Uzmanı	

2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mahallesi, Bayar Cad. No:97, Demirkaya İş Merkezi, Daire:11, Kadıköy/İSTANBUL.
Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 10.07.2013 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 13.12.2013 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 05.06.2014 tarihli kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirketin internet adresi www.galatadegerleme.com olup, şirkete ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir
Müşteri Unvanı	:	VAKIF GYO A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Şerifali Mahallesi, Bayraktar Bulvarı, Nutuk Sokak, No:4 ÜMRANİYE/İSTANBUL
Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ortak olduğu Vakıf GYO, 24 Aralık 1996 tarihinde paylarını halka arz etmiş olup %42,58 halka açıklık oranına sahiptir.
Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 16124 Ada, 5 Parsel ve 16125 Ada 4 Parsel numaralı "Arsa" vasıflı ana taşınmazlar üzerinde konumlu projenin tamamlanma oranına göre değeri, tamamlanması halinde hasılat değerinin 10.04.2020 tarihi itibarıyla tespitidir. Müşteri Şirket tarafından değerlendirme işlemi için getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ancak 23.03.2020 tarihli Tapu Müdürlüğü'nün genelgesi doğrultusunda Covid-19 ile mücadele kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif ve Pasif Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatları Tapu Müdürlüklerinden alınamamış olup, <u>Sermaye Piyasası Kurulundan yazılı ve sözlü görüş alınarak</u> değerlendirme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif ve Pasif Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatları mülk sahibi Banka tarafından alınmıştır.

Raporun Kapsamı	Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 16124 Ada 5 Parsel ve 16125 Ada 4 Parsel üzerinde konumlandırılmakta olan projenin yasal durumunun irdelenmesi tamamlanma oranına göre değerinin, <u>tamamlanması halinde</u> hasılat değerinin ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde alınmasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
------------------------	--

3 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Vakıf GYO A.Ş.
Malik	TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.
Galata	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R _f	Risksiz Getiri Oranı
R _p	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	11.02.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 6,0470 TL esas alınmıştır.
€/TL	11.02.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 6,5995 TL esas alınmıştır.
İskonto Oranı	11.02.2020 tarihli 2 ve 5 yıllık tahvil getirileri baz alınmış olup, yaklaşık %50 risk primi de ilave edilerek iskonto oranı %17 olarak kabul edilmiştir.

4 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

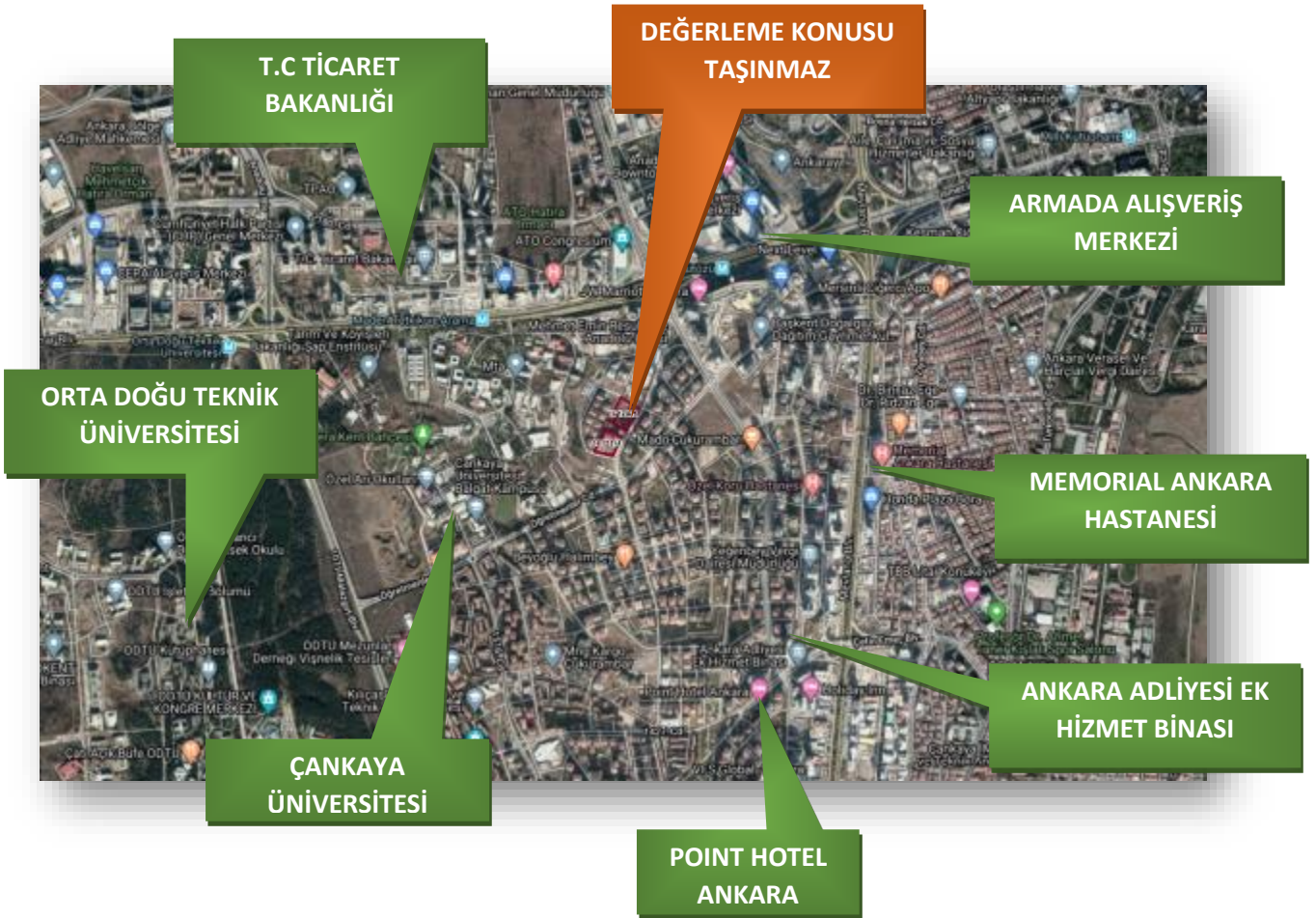
4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Taşınmazların açık adresi; Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 1424. Cadde, Cubes Projesi. Çankaya/Ankara.

Değerlemeye konu taşınmaz, konum itibari ile son dönemlerde Ankara'nın çekim merkezi haline gelen Çukurambar ilçesi sınırlarında yer almaktadır. Ayrıca şehrin merkez noktaları olan Çankaya, Kızılay, Bahçelievler, Dikmen ve Yıldız ilçelerine yakın mesafede konumlandırılmıştır.

Taşınmazın kuzeyinde D200 otoyolu yer almaktadır. Mevlana kavşağına yaklaşık 1 km mesafede bulunmakta olup, buradan şehir içi ve şehirlerarası ana arterlere ulaşım kolaylığı bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge, Üniversite, sağlık kuruluşları, ticari nitelikli yapılar, iş merkezleri ve site nitelikli projelerin yoğun olarak bulunduğu bir mevki olmakla birlikte yakın çevresinde çok sayıda kamu kurum ve kuruluşları da bulunmaktadır. Bölgede ağırlıklı olarak büro ve sanayi ağırlıklı ticari üniteler mevcuttur. Kısmen konut nitelikli yapıların da bulunduğu bölgede bahse konu konut nitelikli yapıların da birçoğu ofis-büro olarak kullanılmaktadır.



Konu taşınmazın yakın çevresinde; yeni ve eski genellikle ticari nitelikli yapılar, Ortadoğu Teknik Üniversitesi, Çankaya Üniversitesi Balgat Kampüsü, Armada Alışveriş Merkezi, T.C Ticaret Bakanlığı, Point Hotel Ankara, Yeğenbey Vergi Dairesi Müdürlüğü, Taurus AVM, Ankara Adliyesi Ek Hizmet Binası, Profesör Dr. Ahmet Taner Kışlalı Spor Salonu, Central Ankara, Özel Arı Okulları, Kentpark Alışveriş Merkezi, Tarım Köy İşleri Bakanlığı ve Memorial Ankara Hastanesi yer almaktadır.

Taşınmaz, Ankara merkeze yaklaşık 5,27 km mesafede, Kızılay Meydanına yaklaşık 4,74 km mesafede, Mevlana Bulvarına yaklaşık 960 m mesafede ve Dumlupınar Bulvarına 465 m mesafede yer almaktadır.

Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafeler
Dumlupınar Bulvarı	~ 0,465 km.
Mevlana Bulvarı	~ 0,960 km.
Kızılay Meydanı	~ 4,740 km.
Ankara Esenboğa Havaalanı	~ 28,250 km.

4.2 Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için müşteriden temin edinilen bilgiler aşağıdaki tablolarda yer verilmiştir.

ANA TAŞINMAZ	
İli	: Ankara
İlçesi	: Çankaya
Mahallesi/Köyü	: Çukurambar
Pafta No	: -
Ada No	: 16124
Parsel No	: 5
Yüzölçümü	: 9.350,00 m ²
Niteliği	: Arsa

ANA TAŞINMAZ	
İli	: Ankara
İlçesi	: Çankaya
Mahallesi/Köyü	: Çukurambar
Pafta No	: -
Ada No	: 16125
Parsel No	: 4
Yüzölçümü	: 7.428,93 m ²
Niteliği	: Arsa

4.3 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

23.03.2020 tarihli Tapu genelgesi doğrultusunda **Covid-19 ile mücadele kapsamında** değerlendirme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif ve Pasif Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatları, Sermaye Piyasası Kurulundan yazılı ve sözlü görüş alınarak mülk sahibi Banka tarafından

alınmış olup, takyidat belgeleri ve belgelerin mülk sahibi Banka tarafından alındığına dair üst yazı ek'lerde sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda sunulmuştur.

Bütün bağımsız Bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar:

- ✓ Yönetim Planı: 25/06/2018 (Yev:49724 Tarih: 28/06/2018)

192 Nolu Bağımsız bölüm;

Şerhler;

- ✓ Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 410000 TL (Kurum: NERGİZ YILDIZ: ATILLA Kızı) (Yev: 87144 Tarih: 08/11/2019)

193 Nolu Bağımsız bölüm;

Şerhler;

- ✓ Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 355000 TL (Kurum: NERGİZ YILDIZ: ATILLA Kızı) (Yev: 87144 Tarih: 08/11/2019)

4.4 Gayrimenkullerin İmar Durum Bilgileri


Değerlemeye konu olan Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çukurambar mahallesinde 16125 ada 4 parsel ve 16124 ada 5 parseldeki taşınmazlara ait imar durumu Çankaya Belediyesi İmar Arşivi'nde 21.02.2020 tarih ve E.14675 sayılı dilekçemiz ile talep edilmiştir.

Cevaben yazılan 14.03.2020 tarih, 53849070-115.01.99-E.12870 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

- Çukurambar Mahalesi 16124 ada, 2, 3, 4 parseller ile 16125 ada, 2 ve 3 sayılı parsellere yönelik en son onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İmar Plan Değişikliklerinin, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 25.01.2016 tarih ve 2016/06 sayılı kararı ile 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-3 üncü maddesi ile verilen yetkiler çerçevesinde onaylandığı, 30.02.2016 tarih ve 29609 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girdiği,
- İlgili plan değişikliğine ilişkin olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığının teklifi ile Çankaya Belediye Encümeninin 31.05.2016 tarih ve 3238 sayılı kararı ile 6124 da 5 sayılı parselin 16124 ada 2, 3 ve 4 sayılı parsellerin tevhidinden, 16125 ada 4 sayılı parselin ise 16125 ada 2 ve 3 sayılı parsellerin tevhidinden oluşturulduğu,
- 25.01.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; 16124 ada, 5 sayılı parselin E:2,25 ve Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" kullanımında kaldığı, 16125 ada, 4 sayılı parselin ise E:2,25 ve Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret-Konut Alanı" kullanımında kaldığı, yapılaşmaya ilişkin diğer hususların plan notlarında tanımlandığı,
- Ancak TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafında, Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı aleyhine 16124 ada, 2, 3 ve 4 sayılı parseller ile 16125 ada 2 ve 3 sayılı parsellere ilişkin Özelleştirme Yüksek Kurulunun 25.01.2016 tarih ve 2016/06 sayılı kararı ile onaylanan, 30.01.2016 tarih ve 29606 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği işleminin iptali ve yürütmenin durdurulması amacı ile açılan davada, Danıştay 6. Dairesinin 14.03.2018 tarih ve E.2016/5955, H.2018/2203 sayılı kararı ile söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin İPTAL edildiği,
- Yine TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı aleyhine 16124 ada, 2, 3 ve 4 sayılı parseller ile 16125 ada, 2 ve 3 sayılı parsellere ilişkin Özelleştirme Yüksek Kurulunun 25.01.2016 tarih ve 2016/06 sayılı kararı ile onaylanan,

30.01.2016 tarih ve 29606 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 07.12.2016 tarih ve 530/16-B2 sayılı yapı ruhsatının iptali amacıyla açılan davada, Danıştay 6. Dairesinin 09.07.2018 tarih ve E.2018/1341, K.2018/6484 sayılı kararı ile davanın yapı ruhsatı bakımından "ehliyet yönünden reddine", 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği bakımından "süre aşımı yönünden reddine" karar verildiği,

Hususları tespit edilmiş olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği mahkeme kararı ile iptal edilen söz konusu ada/parcellere ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin bir örneği yazı ekinde gönderilmekle birlikte, söz konusu alanda imar plan değişikliği işlemleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından yürütülmüş olması nedeniyle, güncel imar durumu bilgilerinin ilgili kurumdan da sorulması gerektiği belirtilmiştir.

	<p>T.C. ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ANKARA</p>
<p>Sayı : 53849070-115.01.99-E.12870 Konu : Karakusunlar Mahallesi 16124/5 ve 16125/4 parseller</p>	<p>14/03/2020</p>
<p>GALATA Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş. Kozyatağı Mah. Bayar Cad.i No:97 Demirkaya İş Merkezi A:11 Kadıköy / İSTANBUL</p>	
<p>İlgi : Müdürlüğümüz evrakına 21.02.2020 tarih ve E.14675 sayı ile kayıtlı dilekçeniz.</p>	
<p>İlgide kayıtlı dilekçe ile SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) mevzuatına göre düzenlenecek olan, taşınmaz değerlendirme raporuna altlık teşkil etmek üzere, Çukurambar Mahallesi 16124 ada 5 parsel ile 16125 ada 4 sayılı parselin güncel imar durumu, imar planlarında meydana gelen son 3 yıla ait değişikliklerin bildirilmesi ve söz konusu değişikliklere ait plan ve plan notlarının verilmesi talep edilmektedir.</p>	
<p>Yapılan incelemede;</p>	
<p>-Çukurambar Mahallesi 16124 ada 2,3,4 parseller ile 16125 ada 2 ve 3 sayılı parsellere yönelik en son onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İmar Planı Değişikliklerinin, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 25.01.2016 tarih ve 2016/06 sayılı kararı ile 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-3 üncü maddesi ile verilen yetkiler çerçevesinde onaylandığı, 30.01.2016 tarih ve 29609 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girdiği,</p>	
<p>-İlgili plan değişikliğine ilişkin olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığının teklifi ile Çankaya Belediye Encümeninin 31.05.2016 tarih ve 3238 sayılı kararı ile 16124 ada 5 sayılı parselin 16124 ada 2, 3 ve 4 sayılı parsellerin tevhidinden, 16125 ada 4 sayılı parselin ise 16125 ada 2 ve 3 sayılı parsellerin tevhidinden oluşturulduğu,</p>	
<p>-25.01.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; 16124 ada 5 sayılı parselin E:2,25 ve Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" kullanımında kaldığı, 16125 ada 4 sayılı parselin ise E:2,25 ve Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret-Konut Alanı" kullanımında kaldığı, yapılaşmaya ilişkin diğer hususların plan notlarında tanımlandığı,</p>	
<p>-Ancak TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından , Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı aleyhine 16124 ada 2, 3 ve 4 sayılı parseller ile 16125 ada 2 ve 3 sayılı parsellere ilişkin Özelleştirme Yüksek Kurulunun 25.01.2016 tarih ve 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan, 30.01.2016 tarih ve 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği işleminin iptali ve yürütmenin durdurulması amacıyla açılan davada, Danıştay 6. Dairesinin 14.03.2018 tarih ve E.2016/5955, K.2018/2203 sayılı kararı ile söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin İPTAL edildiği,</p>	
<p>-Yine TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından , Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı aleyhine 16124 ada 2,3 ve 4 sayılı parseller ile 16125 ada 2 ve 3 sayılı parsellere ilişkin</p>	
<p>Evrakı Doğrulamak İçin: https://dogrulama.cankaya.bel.tr/en/Vision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE84BY6K9</p>	
<p>Adres: Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55 Elektronik Ağ:www.cankaya.bel.tr</p>	<p>Bilgi için : Sevgi Atalay Ünvanı: Şehir Plancısı Birimi: Şehir Planlama Bürosu</p>
<p>1</p>	



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
ANKARA

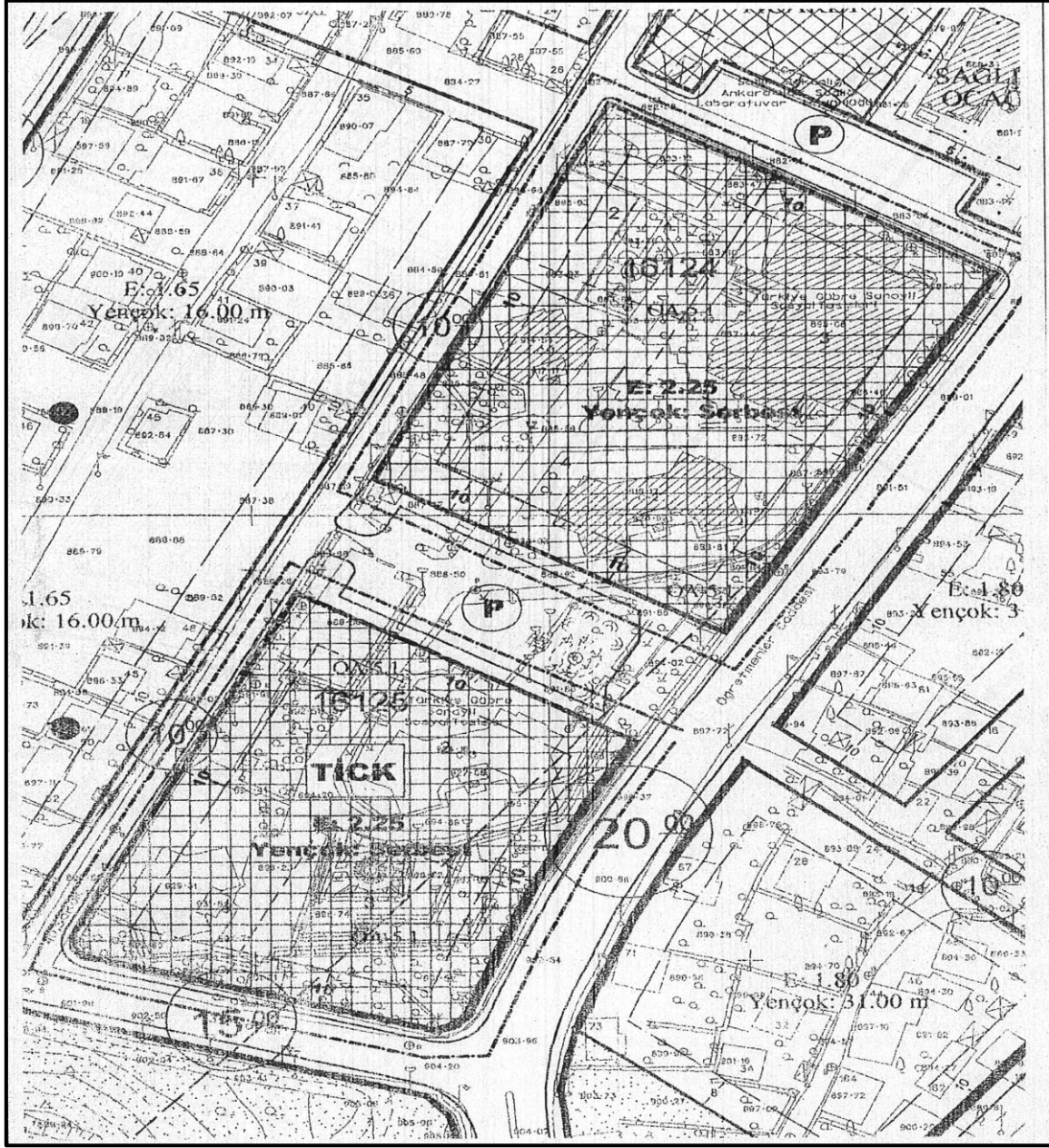
Özelleştirme Yüksek Kurulunun 25.01.2016 tarih ve 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan, 30.01.2016 tarih ve 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 07.12.2016 tarih ve 530/16-B2 sayılı yapı ruhsatının iptali amacıyla açılan davada, Danıştay 6. Dairesinin 09.07.2018 tarih ve E.2018/1341, K.2018/6484 sayılı kararı ile davanın yapı ruhsatı bakımından "ehliyet yönünden reddine", 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği bakımından "süre aşımı yönünden reddine" karar verildiği,

hususları tespit edilmiş olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği mahkeme kararı ile iptal edilen ada/parsellere ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin bir örneği yazımız ekinde gönderilmekle birlikte, söz konusu alanda imar planı değişikliği işlemleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından yürütülmüş olması nedeniyle, güncel imar durumu bilgilerinin ilgili kurumdan da sorulması gerektiği hususunda;

Bilgilerinize rica ederim.

E-İmza
Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek: İmar planı sureti ve plan notları (2 sayfa)



Yukarıda detayları verilen imar durum yazısı doğrultusunda Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan Yetkili ile yapılan görüşmede, Belediye'sinden temin edilen yazıdaki gibi 1/5000 ölçekli planın iptal edildiği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının geçerli olduğu sözlü olarak öğrenilmiştir. Ayrıca Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan Müşteri Firma tarafından güncel imar durumu sorulmuş olup, 07.04.2020 tarihinde gelen yazı aşağıda sunulmuştur.



T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
Özelleştirme İdaresi Başkanlığı

GAYRİMENKUL İŞLEMLERİ PROJE
GRUP BAŞKANLIĞI Sayı: 146015
Tarih: 07/04/2020



00000146015

Sayı : 71846147-754
Konu : Çukurambar Mahallesi 16124 Ada
2,3,4 Parseller İle 16125 Ada 2 ve 3
Parseller

Sayın Ali Yüksel ÖZMEN
Aziziye Mahallesi, Cinnah Caddesi, No:100/5, 06690, Çankaya, Ankara
İlgi : Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.03.2020 tarihli ve 13190 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazınız ile Çukurambar Mahallesi 16124 ada 2,3,4 parseller ile 16125 ada 2 ve 3 sayılı parsellere ilişkin yapılan incelemede,

-Söz konusu parsellere yönelik en son onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı İmar Planı Değişikliklerinin, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarihli ve 2016/06 sayılı Kararı ile onaylandığı, 30.01.2016 tarihli ve 29609 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girdiği,

- İlgili plan değişikliğine ilişkin olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığının teklifi ile Çankaya Belediye Encümeninin 31.05.2016 tarihli ve 3238 sayılı kararı ile 16124 ada 5 parselin 16124 ada 2,3 ve 4 sayılı parsellerin tevhidinden, 16125 ada 4 parselin ise 16125 ada 2 ve 3 parsellerin tevhidinden oluşturulduğu,

- TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından Özelleştirme İdaresi Başkanlığı aleyhine söz konusu parsellere ilişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği işleminin iptali ve yürütmenin durdurulması amacıyla açılan davada, Danıştay 6. Dairesinin 14.03.2018 tarihli ve E.2016/5955, K.2018/2203 sayılı Kararı ile söz konusu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin iptal olduğu,

- TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından Özelleştirme İdaresi Başkanlığı aleyhine söz konusu parsellere ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 07.12.2016 tarihli ve 530/16-B2 sayılı ruhsatının iptali amacıyla açılan davada, davanın yapı ruhsatı bakımından "ehliyet yönünden reddine", 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği bakımından "süre aşımı yönünden reddine" karar verildiği

hususlarının tespit edildiği belirtilmiş ve güncel imar planı değişikliği bilgileri hakkında tarafınıza ve ilgisine bilgi verilmesi talep edilmiştir.

Sonuç olarak söz konusu parsellere yönelik 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı iptal edilmiş olup, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarihli ve 2016/06 sayılı Kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yürürlükte bulunmaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

e-İmzalıdır
Bekir Emre HAYKIR
Başkan V.

Ziya Gökalp Cad. No: 80 06600 Kurtuluş-ANKARA
Telefon: (0312) 585 80 60 Faks:(0312) 585 80 61
E-posta:bozsaygi@oib.gov.tr www.oib.gov.tr

Bilgi için : Buket ÖZSAYGI AKBAŞ
Şehir Plancısı
Telefon: (0312) 585 84 38

T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI
GAYRİMENKUL İŞLEMLERİ PROJE
GRUP BAŞKANLIĞI Sayı: 146015
Tarih: 07/04/2020

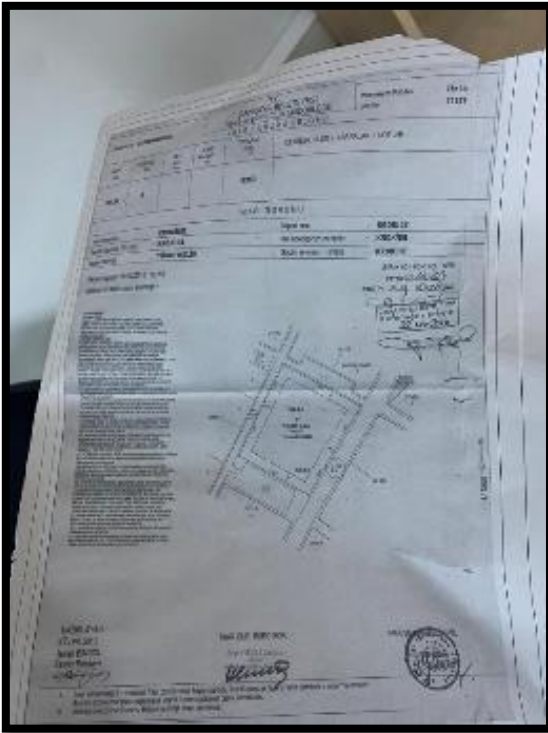
00000146015

Dağıtım:
Gereği:
Çankaya Belediye Başkanlığı
-İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne

Bilgi:
Sayın Ali Yüksel Özmen'e

Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarih ve 2016/06 sayılı kararı ile onaylanan, 30.01.2016 tarih ve 29606 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre;

- ✓ **16124 ada 5 parsel:**
 - Ticaret Alanı
 - Emsal: 2,25
 - Hmaks: Serbest
- ✓ **16125 ada 4 parsel:**
 - Ticaret-Konut Alanı
 - Emsal: 2,25
 - Hmaks: Serbest



TEBLİĞ

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan:

ÖZELLEŞTİRME YÜKSEK KURULU KARARI

Tarih : 25/01/2016

Karar No : 2016/06

Konu : İmar Planı.

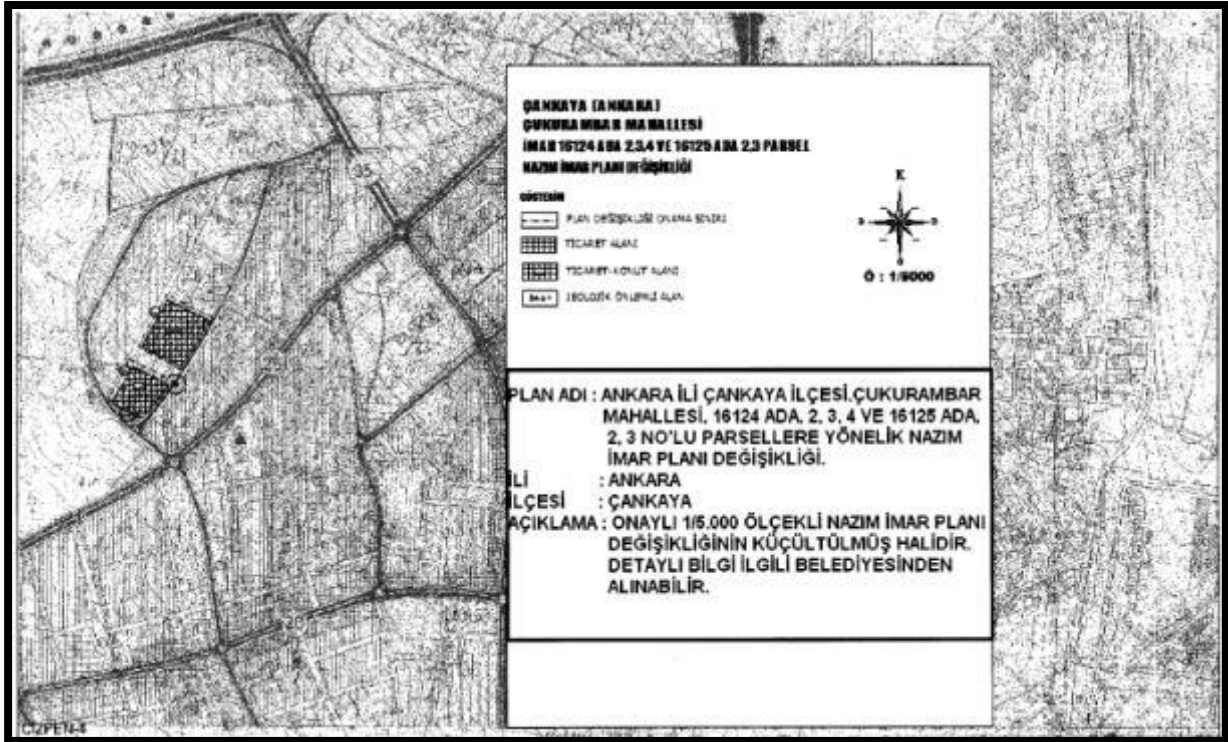
Özelleştirme Yüksek Kurulu'nca;

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın 08/09/2015 tarih ve 5679 sayılı yazısına istinaden;

Özelleştirme kapsam ve programında bulunan Sümer Holding A.Ş.'ye ait Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 16124 ada, 2, 3 ve 4 parseller ile 16125 ada, 2 ve 3 no'lu parsellere yönelik "Ticaret Alanı (Emsal:2,25; Hmax: Serbest) ve Ticaret+Konut Alanı (Emsal:2,25; Hmax: Serbest)" kararlarını getiren 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanmasına,

Onaylanan imar planlarının Resmi Gazete'de yayımlanmasını müteakip, bilgi ve gereği için ilgili kurum ve kuruluşlara gönderilmesine,
karar verilmiştir.

[Eki için tıklayınız](#)



1/5000 Nazım İmar Planı



1/1000 Uygulamalı İmar Planı

Şehir Plancıları Odası'nın 07.11.2016 tarihli ve 2016/5955E nolu işlemle dava açması sonucu 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının plana dayanak parselasyon, ruhsat, kamulaştırma gibi subjektif uygulama işlemlerinin geçerliliğini koruduğu gerekçesi ile 14.03.2018 tarihli ve E.13337 nolu yazı ile yürürlükte kalmasının devamına ve yürütmeyi durdurma davasının reddine karar verilmiş olup değerleme günü itibari ile uygulama imar planı ve bu plan doğrultusunda düzenlenmiş yapı ruhsatı ve eklerin halen geçerli olduğu anlaşılmaktadır.

4.5 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Çankaya Belediyesi İmar Arşivi'nden ve müşteriden temin edilen **16124 ada 5 parsel ve 16125 ada 4 parsel**e ait düzenlenmiş yapı ruhsatları aşağıda sunulmuştur. Belgeler ekler bölümünde yer almaktadır.

16125 Ada 4 Parsele ait,

Yapı ruhsatı;

- ✓ A1 Blok için,
 - 07.12.2016 tarih 531/16-A1 sayılı Yeni Yapı - Yapı Ruhsatı
 - 28.01.2018 tarih ve 07/19-A1 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
 - 12.06.2018 tarih 106/18-A1 sayılı Tadilat Ruhsatı
 - 24.07.2019 tarih ve 123/19-A1 sayılı 10 bodrum kat + zemin kat + 33 normal kattan oluşan 309 adet mesken, 226 adet ofis ve iş yeri için toplam 90.543,39 m² kapalı alanlı İsim Değişikliği Ruhsatı,

- ✓ A2 Blok için,
 - 07.12.2016 Yapı Ruhsatı 531/16-A2 sayılı Yeni Yapı - Yapı Ruhsatı,
 - 28.01.2019 tarih 07/19 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
 - 12.06.2018 tarih ve 106/18 A2 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
 - 24.07.2019 tarih ve 123/19-A2 sayılı 10 bodrum kat + zemin kattan oluşan 17 adet ofis ve iş yeri için toplam 11.041,98 m² kapalı alanlı İsim Değişikliği Ruhsatı,

16124 Ada 5 Parsele ait,

Yapı ruhsatı:

- ✓ B1 Blok için,
 - 07.12.2016 tarih 530/16-B1 sayılı sayılı Yeni Yapı - Yapı Ruhsatı,
 - 12.06.2018 tarih ve 107/18-B1 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
 - 24.07.2019 tarih ve 122/19-B1 sayılı 10 bodrum kat + zemin kat + 24 normal kattan oluşan 475 adet ofis ve iş yeri için toplam 83.465,28 m² kapalı alanlı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- ✓ B2 Blok için,
 - 07.12.2016 tarih 530/16-B2 sayılı sayılı Yeni Yapı- Yapı Ruhsatı,
 - 12.06.2018 tarih ve 107/18-B2 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
 - 24.07.2019 tarih ve 122/19-B2 sayılı 10 bodrum kat + zemin kattan oluşan 30 adet ofis ve iş yeri için toplam 22.802,71 m² kapalı alanlı İsim Değişikliği Ruhsatı, mevcuttur.

4.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlara ait Belediye arşiv dosyasında yer alan yapı tatil tutanağı, mahkeme kararları, mimari proje, yapı ruhsatı, vb. belgeler tespit edilmiştir. Aşağıda detaylı olarak verilen kararların belgeleri ekte yer almaktadır.

- **Danıştay 6. Daire'sinin 26.09.2013 tarihli ve 2012/248 sayılı ara kararı;** Değerlemeye konu olan taşınmaz alanlarına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin onaylamasına ilişkin Özelleştirme Yüksek Kurulunun 08.02.2011 tarihli, 2011/08 sayılı kararının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu ileri sürülerek iptali ve yürütmenin durdurulmasına oy birliğiyle karar verilmiştir.
- Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarihli, 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan 30.01.2016 tarihli 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 'Yapılaşma koşullarını belirleyen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır.
- **Danıştay 6. Daire'sinin, 07.11.2016 tarihli ve 2016/5955 sayılı kararı;** ÖYK'nun 25.01.2016 tarih onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği işleminin iptali ve yürütmenin; aktarımı yapılan kararlarında belirtilen bazı hukuka aykırılıkların devam ettiği ve kararda belirtilen gerekçelerin gereği gibi yerine getirilmediği belirlendiğinden, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygunluk bulunmadığı belirtilerek dava konusu işlemin yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.
- 07.12.2016 tarihli ve 530/16-B1 ve B2; 531/16-A1 ve A2 sayılı yapı ruhsatları düzenlenmiştir.
- **23.03.2017 tarihli Yapı Tatil Zaptı;** Danıştay 6. Dairesinin 07.11.2016 tarih E:2016/5955 sayılı kararına yönelik inşaatın devam etmemesine yönelik karara istinaden yapı tatil zaptı tutulmuştur.

- **12.01.2018 tarihli mühür fekki ve mühürleme tutanakları;** söz konusu inşaatların mahallinde tekrar yapılan kontrollerde ise inşaat faaliyetlerine devam edilmesi nedeniyle mühür fekki ve mühürleme düzenlenmiştir.
- **01.03.2018 tarih ve E.3148 sayılı görüş yazısına göre;** 1/5000'lik plan iptal edilmiş olsa bile, 1/1000'lik plan idaresince ilga edilmedikçe veya yargı kararı ile iptal edilmedikçe yürürlükte kalacağı belirtilmektedir.
- **05.03.2018 tarihli ve 53847070-045.02 sayılı yazıda;** Danıştay 6. Dairesinin 07.11.2016 sayılı kararının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ait olduğu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının dava konusu yapılmadığı, dolayısıyla bu mahkeme kararına dayandırılarak bu inşaatın durdurulmasının yerinde olmadığı ve işlemlerin yeniden değerlendirme ve kaldırılması talep edilmiştir.
- **14.03.2018 tarihli ve E.13337 sayılı yazıda ise;** Danıştay kararının yalnızca 1/5000'lik plana ilişkin olduğunun söz konusu kararın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının değişikliğini ve plana dayanılarak yapılan işlemleri kendiliğinden etkilemeyeceğinin ve 1/1000'lik Uygulama İmar Planının kendiliğinden yürürlükten kalkmaması sebebiyle inşaat faaliyetine devam etmesinde hukuki açıdan herhangi bir sakınca olmadığı ve mühürlerin fekk edilmesi istenmiştir.
- **16.03.2018 tarih ve 90226917-53849070-310.10.01/2018 sayılı Tutanak' a göre;** 23.03.2017 tarihindeki yapı tatil zabıtları ve mühürleme tutanakları ile buna istinaden düzenlenen 12.01.2018 tarihli mühür fekki tutanakları ve mühürleme tutanakları iptal edilmesi hususunda iş bu tutanak taraflarca tanzim ve imza edilmiştir.
- **22.03.2018 tarihli ve E18120 sayılı yazı da** 23.03.2017 tarihindeki yapı tatil zabıtları ve mühürleme tutanakları ile buna istinaden düzenlenen 12.01.2018 tarihli mühür fekki tutanakları ve mühürleme tutanakları iptal edilmiştir.
- **Danıştay 6. Daire 04.06.2018 tarihli ve 1341 sayılı ara kararına göre;** yürütmenin durdurulması isteminin davalı idarenin savunması ve ara kararı cevabı alındıktan veya yasal savunma ve ara kararına cevap verme süresi geçtikten sonra incelenmesine oy birliğiyle karar verilmiştir.
- **24.07.2018 tarihli ve E.37401 sayılı yazıya göre;** 16125 ada 4 parselde ait 08.09.2016 onay tarihli mimari projenin üzerinde verilen belgelere dayanarak aşağıda belirtilen tashihatlar işlenmiştir.
 - 2. Kat A1-18 ile 12. Kat A1-183 bağımsız birim 166 adet konut olarak
 - 22.Kat A1-328 ile 32.Kat A1-492 bağımsız birim 165 adet konut ofis olarak tashih edildi.

4.7 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlardan 16525 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 192 ve 193 numaralı bağımsız bölümler üzerinde "Satış Vaadi vardır" şerhi bulunmaktadır. Detayları raporun ilgili bölümlerinde açıklanmıştır. Diğer taşınmazlar için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.8 Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar 03.02.2020 tarihinde TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.'na satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmazlara ait Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarihli, 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan 30.01.2016 tarihli 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 'Yapılaşma koşullarını belirleyen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. Ancak raporun 4.4 ve 4.6. bölümlerin de detayları verildiği üzere 1/5000 ölçekli Nazım imar planı iptal edilmiş olup, 1/1000 ölçekli planın bu iptal kararından etkilenmediği ve geçerliliğini koruduğu Çankaya Belediyesi'nden temin edilen 14.03.2020 tarih, 53849070-115.01.99-E.12870 Sayılı yazıdan anlaşılmaktadır.

4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetlemesi Grup Yapı Denetim Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

4.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili belediye imar dosyası incelemesinde dosya içerisinde herhangi bir enerji verimlilik sertifikasına ulaşılamamıştır.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

IMF'ye göre 2017 yılında yaşanan ve 2018 yılının başlarında da devam eden güçlü büyümeden sonra 2018 yılının ikinci yarısından başlayarak yeni bazı etkiler ortaya çıkmış ve bu etkiler dünya büyümesini düşürmüştür. Bu etkiler içinde en önemlilerinden birisi Çin'in yaşadığı istikrarsızlığı toparlamaya yönelik düzenleyici girişimlerinin ekonomide yol açtığı sıkılaşma ve ABD ile girdiği ticaret savaşının yarattığı ihracat düşüşüdür. Dünyanın üçüncü büyük ekonomisi konumundaki Euro Bölgesinde yaşanan endişelerin yarattığı ekonomik düşüş de buna eklenince güven unsuru ciddi biçimde yara almıştır. Bu güven kaybı gelişme yolundaki ekonomilerde yabancı kaynağa erişim sıkıntılarını ortaya çıkarınca o ekonomilerde de yavaşlama görülmüştür.

Bu gelişmelerin sonucu olarak 2018'in ikinci yarısından itibaren dünya büyümesinin hızı düşmüştür. Dünya ekonomik büyümesi 2001 – 2010 arasında %3,9, 2011 – 2018 arasında da %3,6 idi. IMF'nin dünya için 2019 büyüme beklentisi %3,3. IMF, 2019 yılında gelişmiş 39 ekonominin ortalama olarak %1,8, gelişmekte olan 155 ekonominin ortalama olarak %4,4 oranında büyüyeceğini tahmin edilmektedir.

ABD ekonomisine ilişkin bu yılki büyüme tahmini %2,3'te sabit bırakılmış DEG raporunda, 2019 beklentisi ise Çin'le sürdürülen "ticaret savaşı" nedeniyle %2,5'ten %1,9'a düşürülmüştür.

Diğer taraftan, kuruluşun gelişmiş ülkeler kategorisinde yer alan Avro Bölgesi ve Almanya beklentilerinde ise Avro Bölgesi'nin bu yıl büyüme tahmini %1,3 ve gelecek yıl %1,5 Almanya'nın büyüme tahmini ise bu yıl %0,8 ve gelecek yıl %1,4 olarak sabitlenmiştir.

IMF ekonomistleri, Çin'in 2019 büyüme beklentisini, ABD'nin tarifeleri nedeniyle %6,2'den %6,3'e yükseltmiştir.

IMF'nin raporunda Türkiye'ye ilişkin değerlendirmelere ise "Yükselen ve Gelişen Ekonomilerde Finansal Şartlar" başlığı altında yer verilmiştir. Arjantin, Hindistan, Endonezya, Meksika, Türkiye gibi birçok gelişen ülkede hisse senetlerinin değer kaybettiği vurgulanmıştır. Finansal şartların Türkiye gibi dış açığı yüksek ülkelerde sıkılaşmaya devam ettiği kaydedilen raporda, ülke ekonomisinin bu yıl %2,5 küçülme yaşayacağını beklediği bildirilmiştir.¹

5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

5.2.1 Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Tüketici enflasyonu 2019 yılının ikinci çeyreğinde 3,99 puan azalarak %15,72'ye gerilemiştir. Bu dönemde enflasyondaki düşüğe katkı veren ana gruplar sırasıyla gıda, temel mal ve enerji olurken, tütün grubunun enflasyona katkısı önceki çeyreğe kıyasla yükselmiştir. İkinci çeyrekte uluslararası petrol ve diğer emtia fiyatlarında gerileme izlenirken, döviz kurundaki yükselişe paralel olarak Türk lirası cinsinden ithalat fiyatlarında artış kaydedilmiştir. Ancak, bir önceki yıldaki yüksek bazın ortadan

¹(<http://www.mahfiogilmez.com/2019/04/dunyann-ve-turkiyenin-ekonomik-gorunumu.html>)
(<https://www.bbc.com/turkce/haberler-turkiye-47893212>)

kalkması ve iç talep koşullarındaki zayıf seyre bağlı olarak hem tüketici enflasyonu hem de çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonunda yavaşlama izlenmiştir.

Gıda enflasyonu bu dönemde %30 seviyelerinden %19,20'ye gerileyerek tüketici enflasyonundaki düşüşün ana belirleyicisi olmuştur. Bu gelişmede ürün arzındaki artışın desteğiyle sebze fiyatlarında gözlenen düşüşe bağlı olarak işlenmemiş gıda grubunun etkisi hissedilmiştir. Diğer taraftan, işlenmiş gıda yıllık enflasyonu ekmek ve tahıllar ile süt ürünleri öncülüğünde yükselerek olumsuz bir görünüm arz etmiştir. Bu dönemde dayanıklı tüketim mallarındaki geçici vergi indirimleri devam etmiş; döviz kurunun gecikmeli etkilerinin azalması ve iç talepteki zayıf seyirle birlikte temel mal yıllık enflasyonu düşüşünü sürdürmüştür. Enerji yıllık enflasyonundaki yavaşlama, Türk lirasındaki değer kaybına karşın, petrol fiyatlarındaki gerileme ve şebeke suyu gibi yönetilen/yönlendirilen enerji kalemlerindeki fiyat düşüşleri eşliğinde devam etmiştir. Hizmet enflasyonu, geçmiş enflasyona endeksleme, canlı turizm talebi, döviz kuru ile reel birim işgücü maliyetlerinden kaynaklanan yukarı yönlü etkilere karşın, iç talepteki zayıf seyrin etkisiyle bu dönemde sınırlı bir düşüş kaydetse de görece yüksek seviyesini korumuştur.²

Özetle, yılın ikinci çeyreğinde Türk lirasındaki değer kaybına karşın, işlenmemiş gıda enflasyonundaki yavaşlama, iç talep koşullarındaki zayıf seyir ve ılımlı emtia fiyatlarına bağlı olarak tüketici enflasyonu görünümünde iyileşme gözlenmiştir. Temmuz ayında yıllık enflasyonun otomobil, mobilya ve beyaz eşya sektörlerindeki geçici vergi indirimlerinin sona ermesi ve elektrik gibi yönetilen/yönlendirilen enerji kalemlerindeki fiyat artışları sonucunda geçici bir yükseliş göstereceği öngörülmektedir. Temmuz ayı sonrasında ise bir önceki yılda Türk lirasında kaydedilen değer kaybının oluşturduğu belirgin baz etkisinin ortadan kalkması ve iç talep koşullarındaki zayıf seyrin desteği ile tüketici enflasyonundaki yavaşlama eğiliminin süreceği değerlendirilmektedir. Enflasyon beklentilerinin bulunduğu yüksek seviyeler enflasyon görünümü üzerinde yukarı yönlü risk oluşturmaya devam ederken, iktisadi faaliyetlerdeki zayıf seyrin devamına bağlı olarak enflasyon üzerinde talep koşulları kaynaklı aşağı yönlü riskler de bulunmaktadır.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu yılın ikinci çeyreğinde 5,13 puan azalarak %14,79'a gerilemiştir. Yıllık enflasyon üzerindeki birikimli döviz kuru etkilerinin azalması ve iktisadi faaliyetlerdeki zayıf seyir bu düşüşü desteklemiştir. Bu dönemde giyim sektöründe fiyat değişimlerinin dönemsel ortalamaların oldukça altında kalması alt gruplarda öne çıkan bir gelişme olurken, tüm alt grupların yıllık enflasyonlarında düşüşün devam ettiği gözlenmiştir. Diğer taraftan, bu dönemde Türk lirasında gözlenen değer kaybı, temel mal yıllık enflasyonunda daha olumlu bir görünümü sınırlamıştır.

Dayanıklı mal grubu yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte 5,01 puan gerilemiş ve %10,44 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde otomobil fiyatları yüksek bir oranda (%5,95) artarken, beyaz eşya ve mobilya fiyatlarındaki artış daha sınırlı olmuştur. Otomobil satışları 2019 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %40'ın üzerinde daralmış; beyaz eşya yurt içi satışları ise aynı dönemde %9,3 oranında gerilemiştir. Bu görünüm dayanıklı mallarda iç talepteki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmektedir. Öte yandan, beyaz eşya sektörünün ihracat ağırlıklı olması nedeniyle bu sektörün üretimi yatay bir seyir izlemiş, bunun sonucunda beyaz eşya fiyatları yıllık enflasyonundaki yavaşlama diğer dayanıklı alt kalemlerine kıyasla daha sınırlı kalmıştır. Haziran ayı sonunda otomobil, beyaz eşya ve mobilya gruplarında geçici vergi indirimlerinin sona ermesi ile Temmuz ayında bu grupların yıllık enflasyonunda yükseliş beklenmektedir. Bir diğer alt kalem olan giyim grubunda Nisan ayında yeni sezon fiyat artışı dönemsel ortalamaların oldukça altında kalmış, takip eden aylarda da benzer bir

²(TCMB Enflasyon Raporu, 2019)

eğilim izlenmiştir. Diğer temel mallarda ise fiyat artışlarının bu dönemde Türk lirasındaki zayıf seyirle birlikte bir miktar hızlandığı görülmüştür.

Yurt içi üretici fiyatları (Yİ-ÜFE) yılın ikinci çeyreğinde %5,83 oranında artmış, fiyat artışları genele yayılan bir seyir izlemiştir. Bu çeyrekte uluslararası emtia piyasasında petrol ve metal fiyatlarındaki gelişmeler üretici fiyatlarını olumlu yönde etkilerken, Türk lirasındaki değer kaybı olumsuz etkide bulunmuştur. Diğer taraftan, üretici fiyatları yıllık enflasyonu, baz etkilerine bağlı olarak, bir önceki çeyreğe kıyasla 4,60 puan gerileyerek %25,04 olmuştur.

5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler

Küresel iktisadi görünümdeki yavaşlama eğilimi yılın ikinci çeyreğinde devam etmiş, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarına ilişkin gevşeme sinyalleri vermesi küresel risk iştahını olumlu etkilerken, süregelen jeopolitik sorunlar ve uluslararası ticarete ilişkin belirsizliklerin devam etmesi küresel risk iştahını geriletmiştir. Haziran ayından itibaren ise uluslararası ticarete ilişkin kaygıların kısmen azalması ve gelişmiş ülkelerde para politikası görünümündeki gevşemenin belirginleşmesiyle birlikte küresel risk iştahında yeniden canlanma gözlenmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin risk primleri de küresel risk iştahına paralel olarak ikinci çeyreğin ilk yarısında yükselirken, Haziran ayından itibaren yeniden bir gerileme eğilimi sergilemiştir. Türkiye'nin ülke risk primi ise Haziran ayına kadar olan dönemde belirsizlikler ve jeopolitik risklerin etkisiyle diğer gelişmekte olan ülke risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmış, ancak Haziran sonrası dönemde hızla gerilemiştir. Mevcut Rapor döneminde gelişmekte olan ülke grubuna yönelik portföy akımlarının zayıf bir seyir izlediği gözlenmektedir. Türkiye'de ise Haziran ayına kadar olan dönemde portföy çıkışları gözlenmiş; Haziran sonrasında ise, hisse senedi piyasasına daha ağırlıklı olmak üzere, yeniden portföy girişleri gerçekleşmiştir.

2019 yılı ikinci çeyreğinde, risk priminde gözlenen olumlu gelişmeler neticesinde kur takası faiz oranları azalarak, mevduat faiz oranlarından daha düşük seviyelere gelmiş, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti ise söz konusu fonlama maliyetlerinin üzerinde seyretmiştir. Mevcut Rapor döneminde, yurt dışı piyasalarda ABD doları ve euro cinsinden piyasa faizlerinin düşmesi, yurt içinde yabancı para fonlama ihtiyacındaki azalmanın devam etmesi ve Türk lirasının bir miktar değer kazanması sonucunda ABD doları ve euro mevduat faiz oranları gerilemeye devam ederken, TL mevduat faiz oranları yükselmiştir.

Banka Kredileri Eğilim Anketi'nde (BKEA) belirtildiği üzere 2019 yılı ikinci çeyreğinde, yurt içi fonlama koşulları sıkılaştıran bankalar, TL fonlama maliyetlerindeki artışı ticari kredi ve tüketici kredisi faiz oranlarına yansıtmıştır. Haziran ayı ortalarından itibaren ise finansal piyasalarda görülen olumlu gelişmelere paralel olarak tüm kredi faiz oranlarında düşüş kaydedilmiştir. Ticari kredi faiz oranları ile TL mevduat faiz oranları arasındaki fark da Haziran ayının ikinci yarısından itibaren azalarak, uzun dönem ortalama değerine yakınsamıştır.

Mevcut Rapor dönemi genelinde ticari kredi ve tüketici kredisi faiz oranlarındaki yükselme ve BKEA'nın işaret ettiği üzere özellikle tüketici kredilerinde genel ekonomik görünüme ve ilgili piyasaya yönelik beklentilerdeki zayıflama kredi büyümesinin yavaşlamasında etkili olmuştur. Bununla birlikte, Haziran ayının ikinci haftasından itibaren azalmaya başlayan ticari kredi faiz oranlarının da etkisiyle ticari kredi büyüme oranı yükselmeye başlamıştır. Ayrıca, Haziran ayı üçüncü haftasında kullanıma sunulan ve reel sektöre 25 milyar TL'lik finansman imkânı oluşturması beklenen Hazine destekli Kredi Garanti Fonu kefaletli Ekonomi Değer Kredi paketinin yılın kalan döneminde ticari kredi büyümesini bir ölçüde destekleyebileceği öngörülmektedir.

Öte yandan, BKEA'ye verilen yanıtlar, ticari kredi büyüme hızındaki gerilemede kredi koşullarındaki sıkılık ve kredi talebindeki zayıflamanın etkili olduğunu göstermektedir. Bu gelişmede, işletmelerin sabit yatırım, stok artırım ve işletme sermayesi kaynaklı kredi talebinin zayıf seyretmesinin yanında, ticari kredi faiz oranlarındaki yükseliş ve yılın ilk çeyreğinde hızlı bir şekilde kullanılan KOBİ değer kredilerinin kredi talebini öne çekmesinin etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Firmaların yabancı para cinsinden borçlanmalarını sınırlayan düzenlemelerin yanı sıra, firmaların yatırım amaçlı kredi talebinin zayıf seyretmesi nedeniyle yabancı para cinsinden ticari kredi büyümesinin TL cinsi kredilere kıyasla zayıf seyrettiği değerlendirilmektedir. BKEA'da bankaların yılın ikinci çeyreğine ilişkin yanıtları, TL cinsinden kredi standartlarındaki sıkılıkta bir miktar azalma gözlemlendiğini, YP cinsi kredi standartlarında ise sıkılaşıma olduğunu göstermektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde de, işletmelere verilen TL cinsi kredi standartlarının temelinde aynı kalacağı, YP cinsi kredi standartlarında ise sıkılaşıma gidileceği öngörülmektedir.³

5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarını oluşturmaktadır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. Türkiye genelinde ortalama konut fiyatları Haziran 2012 ile Haziran 2017 arasında, reel olarak %44,03 oranında artmıştır. Yeni konut fiyat endeksi aynı dönemde %36,14'lik reel fiyat artışı sağlamıştır. Türkiye'nin en önemli konut ve gayrimenkul pazarı olan İstanbul da ilgili dönemdeki reel fiyat artışı %77,99 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstanbul'u %77 yükselişle Antalya-Burdur-Isparta ve %66,6 artış ile Aydın-Denizli-Muğla takip etmiştir. İstanbul fiyat artışı bakımında listede üst sıralarda yer alsa da reel fiyat artışı bakımından ilk defa negatif bir değer olarak Ocak 2012-Ocak 2017 dönemine göre Haziran 2012-Haziran 2017 döneminde % -0,64'lük gerileme yaşanmıştır.

Ancak Temmuz 2016 da yaşanan sürecin izlerinin hızlıca atlatıldığı görülmektedir. Bu aşamada markalı konut imalatçıların (Emlak Konut GYO A.Ş. - GYODER Üyeleri gibi) yaptığı kampanyaların konut piyasasında canlanma beklentisini olumluya çevirme ve sektöre moral vermesi konusunda önemli katkıları olmuştur. Dönemsel olarak Bankacılık sektörünün tüketiciye sağladığı iyi koşullu krediler ile kurumsal firma ve bankaların ortaklaşa yaptıkları finansman modelleri sektör için oldukça yararlı olacağı düşünülmektedir.

Haziran 2016 ile Haziran 2017 dönemi arasında Türkiye genelinde nominal konut fiyatları %27,18 artarken bu rakamdan Bina İnşaat Maliyet Endeksi'ni indirgediğimizde reel artış %8,69 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yİ-ÜFE(Maliyet Enflasyonu) bazlı reel getiri ise %10,16 olmaktadır. Yeni Konutlar için ilgili dönemde nominal artış oranı %23,45 olurken, BİME(Bina İnşaat Maliyet Endeksi) indirgenmiş reel fiyat yalnızca %5,5 düzeyinde bulunurken, Yİ-ÜFE bazlı reel getiri %7,12 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık yaklaşık 1.200.000 adet konut ortalama el değiştirmekte olup, 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir.

2017 yılı mayıs ayı sonu itibarıyla gerçekleşen ilk satışların, 2017 Mayıs ayı sonu itibarıyla gerçekleşen toplam satışlar içindeki oranı %45,0 civarında. 2016 yılı aynı döneminde bu oran %46,3' idi. 2017 ikinci

³(TCMB Enflasyon Raporu- 2019-III)

çeyreğinde bir miktar düşüş görüyoruz. Ancak İstanbul, İzmir ve Ankara özelinde bakacak olursak; konut satışları 2017 Mayıs ayı sonu itibariyle, 2016 yılı aynı dönemine nazaran İstanbul'da yaklaşık %0,46 oranında azalırken, Ankara'da %13,06 oranında, İzmir'de ise %5,43 oranında artış göstermiştir. İlk kez satılan konutlarda, III. çeyrek itibarıyla ikinci çeyreğe göre %20'lik bir artış, ikinci el satışlarda ise %1,4 seviyesinde daralma söz konusu olmuştur. İpotekli satışlardaki azalma ile birlikte değerlendirildiğinde III. çeyrekte konut piyasasının ipotekli olmayan ilk el satışlara yönelmiş olduğu, 2017 ilk yarıyılında görülen yeni konut satışlarındaki yavaşlamanın III. çeyrek ile birlikte tekrar pozitif bir seyir izlediği söylenebilir.⁴

Tabloda görüldüğü üzere 2017 yılı ilk yedi ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 58.090 adet fazla olmuştur. 2016 yılında 15.120 adet ipotekli olarak bir önceki seneden daha fazla satılmıştır. 2017 yılının ilk yedi ayında satılan ipotekli konut sayısı, 2016 yılına göre 59.110 adet daha fazla gerçekleşmiştir.

Konut satışlarını desteklemek amacıyla 2016 yılı 4. Çeyreğinden itibaren özel kredi kampanyaları yapılmıştır. Finansal kurumlar ve markalı konut üreticilerinin yaptığı çalışma ile kurumsal bir kimlik kazanan kredilendirme süreci ilk olarak vadelerin uzamasına yol açmıştır. 10 yıl olan uzun vadeli konut kredileri 20 yıla kadar çıkmıştır. Benzer bir etkide kredi faiz oranlarında görülmüş, genellikle 60 aylık süreçte faiz oranları sıfıra düşmüş diğer vadelerde ise piyasa kredi faiz oranlarının altında gerçekleşmiştir. Kampanyanın etkisi markalı konut üretmeyen diğer yükleniciler de sirayet etmiş onlarda ölçekleri ölçüsünde benzer kampanyalar yapmışlardır. Bu durumun 2018 1. Çeyreğinde görüldüğü üzere hem inşaat sektörünü hem de konut satış ekonomisini canlandırdığı görülmektedir.

Konut Türkiye'de gelenekselleşmiş, güvenilir ve sağlam bir yatırım aracı olma görevini üstlenmektedir. Halkın tasarruf ve yatırım tercihleri, yakın coğrafyalardaki sorunlar nedeniyle aldığımız göç ve yabancılardan gelen konut talebi birlikte düşünüldüğünde pazarda hala talep kaynaklı önemli potansiyel olduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra milli gelirden yaşanacak artış, gelir dağılımının daha da düzelmesi, beklentilerin iyi yönetilmesi ve genel risk yönetiminin iyi yapılması durumunda orta gelir seviyesinde olan pek çok kişinin de konut talebi de sürebilecektir. Kentsel dönüşüm projelerinin büyüklüğü, doğal nüfus artışı ve bunun getirdiği nitelikli konuta yönelik taleple birleştiğinde konut sektörü, ekonominin lokomotifi olmaya devam edecektir.

5.4 Bölge Verileri

5.4.1 Ankara İli



Ankara Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti, ikinci büyük şehri. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alır. 38°33' ve 40°47' kuzey enlemleri ile 30°52' ve 34°06' doğu boylamları arasındadır. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer kısmı da Batı Karadeniz bölgesindedir.

⁴Kaynak: TÜİK

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün; yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu tarım dışı araziler teşkil etmektedir.

Ankara'nın büyük bölümünde karasal iklim hüküm sürer. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. İç Anadolu'dan gelen Karasal iklimin etkisi ile ilin orta ve güneyinde bozkırlar, Karadeniz'den gelen Karadeniz iklimi etkisi ile de kuzeyde ormanlar yaygındır.

Ankara'nın nüfusu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre 2019 yılında 5.639.076'dır. Bu nüfusun, 2.793.850 erkek ve 2.845.226 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,54'ü erkek, %50,45'i kadındır.

İL ADI	TOPLAM		
	TOPLAM	ERKEK	KADIN
TOPLAM	83.154.997	41.721.136	41.433.861
ANKARA	5.639.076	2.793.850	2.845.226

5.4.2 Çankaya İlçesi



Günümüzde Çankaya ilçesi sınırları içinde Ankara'nın en modern bölgesini oluşturan kısım, o zamanlarda bağ ve bahçelerden oluşmaktaydı. İlçenin merkezi olan Yenişehir semti ise, 60 yıl öncesinde İncesu Deresinin baskınlarına uğrayan basık bir ova görünümündeydi, ilçede Cumhuriyetin ilanının ilk yıllarından itibaren yoğun bir yerleşme görülür.

Günümüzde Bakanlıklar semtinde görülen modern ve büyük binalar bu dönemin ilk yapılarıdır. Daha sonra Namık Kemal Mahallesiindeki Kaymakamlık binası yapılmış, eski kütüphane binalarının bulunduğu semtte ise dönemin Başbakanı Şükrü Saraçoğlu tarafından memurlar için ilk konutlar yaptırılmıştır.

Hızlı şehirleşme hareketlerinin sonucu olarak 9 Haziran 1936 tarihinde kabul edilen 330 sayılı Yasa ile Çankaya ilçe haline getirilmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Devletinin üst yönetim idare binaları bu ilçe sınırları içinde yer almaktadır.

Engebeli bir araziye yerleşmiş olan ilçenin denizden yüksekliği yaklaşık 870 metredir. İlçenin önemli dağları doğu yönünde yer alır. Ankara'nın Elmadağ ilçesine adını veren Elmadağ'ın Çaldağ Tepesi bunlardan birisidir. İlçenin doğu yönünü zirvesi 1800 metreyi bulan dağlar kaplarken kuzey ve batısını Ankara Ovası'nın düzlükleri oluşturur. Örneğin, Bahçelievler Emek Mahallesiinde yer alan Atatürk Orman Çiftliği bu ova üzerinde kurulmuştur.

İlçenin kuzeydoğusunda, içinde Hatip Çayının yer aldığı Kayaş Vadisi kent merkezine kadar uzanır. Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi gibi yeni projelerle de ilçenin bir ticaret, turizm ve kültür merkezi haline getirilmesi için çalışmalar yapılmaktadır. Ova özelliği taşıyan düzlükler içinde önceden akarsu yatağı olan dereler vardır. Suları kurutulmuş çukur alanlar durumunda olan bu dereler, ıslah edilmiş ve üzerleri kapatılmıştır. Günümüzde üzerinden önemli bulvar ve yolların geçtiği bu dereler İncesu Deresi, Bülbül Deresi, Araplar Deresi, Kavaklıdere ve Cevzlidere'dir. İlçenin en önemli akarsuyu olan İmrahor Deresi, Kavaklıdere, Küçükesat, Seyranbağları, Topraklı ve Cebeci semtlerinden sonra Altındağ ilçesine geçer, İncesu Çayı ile birleşerek Ankara Çayına karışır. İlçede yer alan tek göl

Eymir Gölüdür. Kent merkezine 15 kilometre uzaklıktadır. Gölbaşı ilçesinde yer alan Mogan Gölünün kuzeydoğusunda yer alır. Uzunluğu 5 kilometre, eni 300 metre civarındadır. Derinliği 1012 metre civarında değişen gölün suyu tatlıdır. Çevresinde tesislerin yer aldığı gölde balık üretilmektedir. İlçenin ormanlık alanı, Elmadağ, Eymir Gölü ve Çal Dağı arasında yer alan meşelikler ve Oran şehrindeki ormanlık alanıdır.

İlçede bulunan Anıtkabir, Atatürk Müzesi, Pembe Köşk, Zafer Anıtı, Güvenlik Anıtı Güven Park ve TBMM gibi anıt ve binalar çok yakın tarihimizi anlatan eserler arasındadır. MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi ipekçi Parkı, Kurtuluş Parkı, Milli Egemenlik Parkı, Oyuncak Müzesi, Hattı Anıtı, Atakule, ilçenin diğer turist çekim merkezleridir. Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezinin yanı sıra, Eymir Gölü de ilçenin güneyinde ODTÜ arazisi içindedir.

Çankaya nüfusu 2019 yılına göre **944.609**'dur. Bu nüfus, **452.729** erkek ve **491.880** kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: **%47,93** erkek, **%52,07** kadındır.

İLÇE ADI	TOPLAM		
	TOPLAM	ERKEK	KADIN
ÇANKAYA	944.609	452.729	491.880

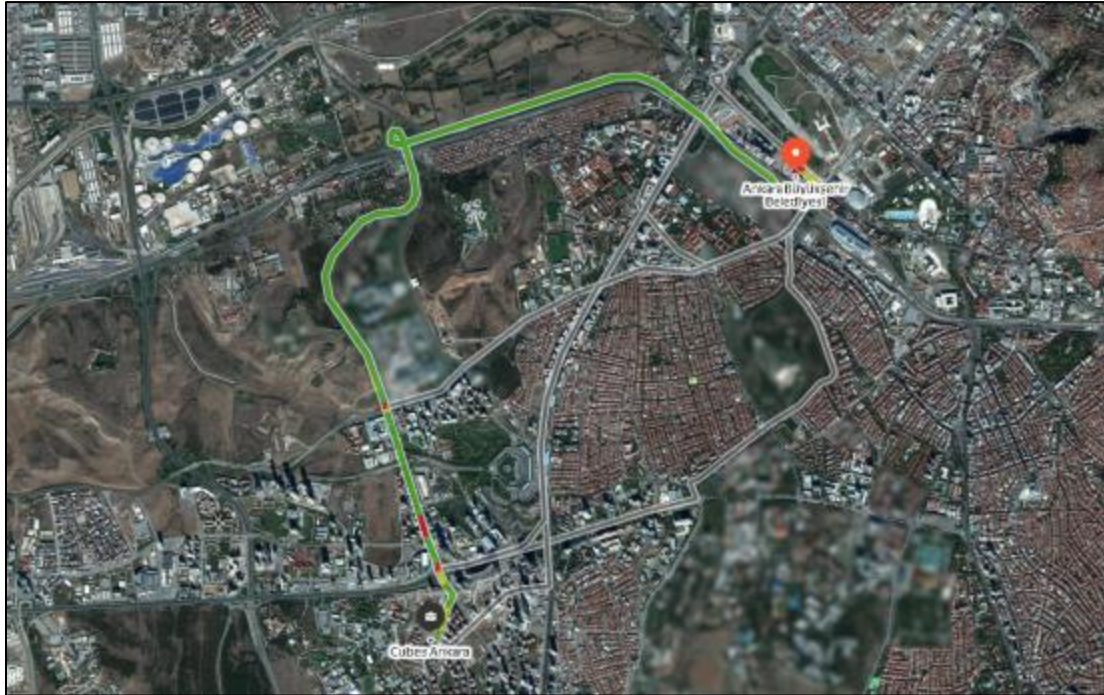
6 GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

6.1 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Konu parsellerin açık adresi; Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 1424. Cadde, Cubes Projesi, Çankaya/Ankara.

Taşınmazın kuzeyinde D-200 otoyolu yer almaktadır. Mevlana kavşağına yaklaşık 1 km mesafede bulunmakta olup, buradan şehir içi ve şehirlerarası ana arterlere ulaşım kolaylığı bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge, Üniversite, sağlık kuruluşları, ticari nitelikli yapılar, iş merkezleri ve site nitelikli projelerin yoğun olarak bulunduğu bir mevki olmakla birlikte yakın çevresinde çok sayıda kamu kurum ve kuruluşları da bulunmaktadır. Bölgede ağırlıklı olarak büro ve sanayi ağırlıklı ticari üniteler mevcuttur. Kısmen konut nitelikli yapıların da bulunduğu bölgede bahse konu konut nitelikli, yapıların da birçoğu ofis-büro olarak kullanılmaktadır.



Ulaşım Haritası

Değerleme konusu taşınmaza Ankara Büyükşehir Belediyesi'nden ulaşmak için Hipodrom Caddesi üzerinde doğu istikametinde yaklaşık 250 m ilerledikten sonra sağ kolda kalan Kazım Karabekir Caddesi'ne dönlür. Cadde üzerinde yaklaşık 200 m ilerledikten sonra sağ kolda kalan Ankara Bulvarı'na dönlür. Bulvar üzerinde yaklaşık 3,30 km ilerledikten sonra Cumhuriyet Başkanlığı Bulvarı'na bağlanılır. Bulvar üzerinde yaklaşık 520 m ilerledikten sonra sağ kolda kalan Söğütözü Caddesi'ne bağlanılır. Söğütözü Caddesi üzerinde yaklaşık 3 km ilerledikten sonra Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi'ne bağlanılır. Cadde üzerinde yaklaşık 200 m ilerledikten sonra sağ kolda kalan Öğretmenler Caddesi'ne bağlanılır. Cadde üzerinde yaklaşık 360 m ilerledikten sonra değerlemeye konu Cubes Ankara projesi sağ kolda kalmaktadır.

6.2 Gayrimenkullerin Tanımı, Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar mahallesinde yer alan 16124 ada 5 parsel 9.350 m² ve 16125 ada 4 parsel 7.428,93 m² yüzölçümüne sahip "arsa" dır. Parseller üzerinde yapı ruhsatlarına göre 16124 ada 5 parselde ve 16125 ada 4 parselde 2'şer bloktan toplam 4 blok tasarlanmış olup, betonarme karkas yapı cinsinde inşaat halindedir. Mevcut inşaat yerinde ziyaret edilmiş olup sahada hiçbir aktivitenin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Proje betonarme imalat aşamasında olup yerinde yapılan incelemelere göre; A Blokta iksa ve hafriyat işleri ile bina temeli, 10 bodrum kat, zemin kat ve zemin üzeri 5 normal katın betonarme imalatlarının tamamlandığı, B Blokta hafriyat ve buna bağlı bir kısım iksa - ankraj işleri ile birlikte bina temeli, 10. Bodrum kat ve 9. Bodrum katların betonarme imalatlarının kısmen tamamlandığı, buna bağlı olarak proje genelinde inşai faaliyetlerin %15 tamamlanma seviyesinde olduğu tespit edilmiştir. Pursantaj tablosu eklerde yer almaktadır.

08 Eylül 2016 onaylı mimari projesine göre;

- ✓ 16125 ada 4 parselde; A1 Blok: 10 bodrum kat, zemin ve 33 kattan toplam 44 katlı olup 535 ofis bölümü; A2 Blok ise 10 bodrum kat ve zeminden toplam 11 katlı olup 17 ofis bölümü tanımlıdır. Toplam kapalı alan **101.585,37 m²** dir.
- ✓ 16124 ada 5 parselde; B1 Blok: 10 bodrum kat, zemin ve 24 kattan toplam 35 katlı olup 475 ofis bölümü; B2 Blok ise 10 bodrum kat ve zeminden toplam 11 katlı olup 30 ofis bölümü tanımlıdır. Toplam kapalı alan **106.267,99 m²** dir.

Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine uygun olarak 07.12.2016 tarihli 531/16 A1, A2 ve 530/16 B1 ve B2 sayılı yeni yapı ruhsatları alınmıştır.

Arşiv dosyasında yer alan onaylı mimari proje üzerinde A bloklarındaki bağımsız alanlar için değişiklikler yapılmıştır.

29 Mart 2018 onay tarihli değişiklik;

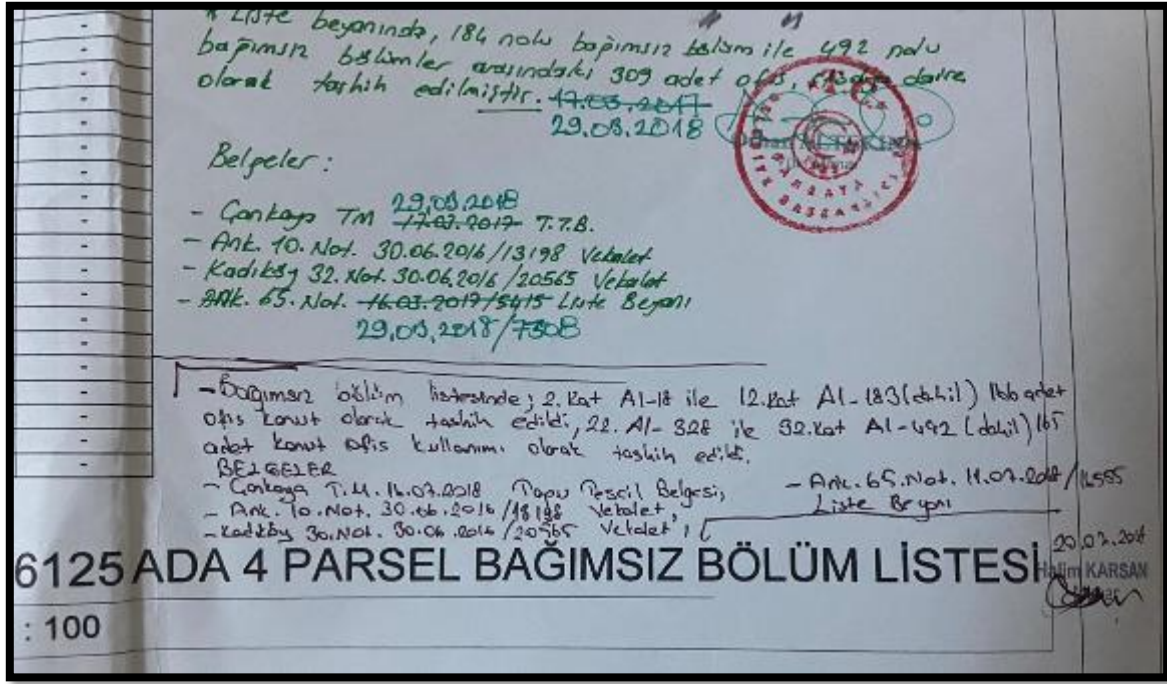
- Liste beyanında 184 bağımsız bölüm ile 492 no'lu bağımsız bölümler arasında 309 adet ofis, stüdyo daire olarak tashih edilmiştir.

20 Temmuz 2018 onay tarihli değişiklik;

- 2. Kat A1-18 ile 12. Kat A1-183 (dahil) 166 adet ofis, konut olarak tashih edildi,
- 22. Kat A1-328 ile 32. Kat A1-492 (dahil) 165 adet konut, ofis olarak tashih edilmiştir.

Not: Söz konusu tashihatlar⁵ yapı ruhsatına ve onaylı mimari projesine yansıtılmış olup, tapuda henüz tescil edilmemiştir.

⁵ Tashihat: Düzeltme



Değerleme konusu parsellerde A1-A2 ve B1-B2 bloklardan oluşması planlanan projenin 24.07.2019 tarihli 122/19 ve 123/19 sayılı yapı ruhsatlarındaki verilere göre;

- ✓ 16125 ada 4 parselde; A1 Blok: 10 bodrum kat, zemin ve 33 kattan toplam 44 katlı olup 309 konut ve 226 ofis ve işyeri bölümü; A2 Blok ise 10 bodrum kat ve zeminden toplam 11 katlı olup 17 ofis ve işyeri bölümü tanımlıdır. Toplam kapalı alan 101.585,37 m²'dir.⁶
- ✓ 16124 ada 5 parselde; B1 Blok: 10 bodrum kat, zemin ve 24 kattan toplam 35 katlı olup 475 ofis ve işyeri bölümü; B2 Blok ise 10 bodrum kat ve zeminden toplam 11 katlı olup 30 ofis ve işyeri bölümü tanımlıdır. Toplam kapalı alan 106.267,99 m²'dir.
- ✓ Toplam inşaat ise 1.057 bağımsız bölümden oluşup **toplam 207.853,36 m²** inşaat alanına sahiptir.

12.06.2018 tarihli A1 Blok için düzenlenen Tadilat Yapı Ruhsatı' na göre; 309 adet konut (21.239,76 m²), 226 adet ofis ve işyeri (16.510,96 m²) ve 52.792,67 m² ortak alandan ibaret oluşturulmuş mimari proje ve buna bağlı yapı ruhsatları düzenlenmiş olup, geçerliliğini korumaktadır. Ancak tapuda yapılan incelemelerde güncel ruhsat ve projeye göre kat irtifakının bozularak yenilenmediği görülmüştür. Bu nedenle kat irtifakına esas mimari proje ve ruhsatlarda belirtilen alanlara göre değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. *Güncel yapı ruhsatı ve projeye göre ise bilgi amaçlı değer verilmiştir.*

Belediyede düzenlenen Konut + Ofis + Ticari alanlardan oluşan mimari proje ve yapı ruhsatı ile diğer yasal belgelerin Tapuda tescil edilerek yeniden belirlenecek bağımsız bölüm niteliklerine göre proje hasılatı, maliyeti ve karlılığı değişiklik gösterebilecektir.

⁶ 16125 ada 4 parsel için düzenlenmiş yapı ruhsatında A1 Bloğun 309 konut ve 226 ofis ve işyeri bölümünden oluştuğu belirtilmekte olup, ruhsata esas mimari proje incelendiğinde ise 310 konut ve 225 adet ofis ve işyeri bölümünün bulunduğu belirlenmiştir. Yapı ruhsatının sehven hatalı olduğu düşünülmektedir. Değerleme çalışması Mimari projeye göre gerçekleştirilmiştir.

6.3 Gayrimenkuller ve/veya Proje ile İlgili Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan incelemeler doğrultusunda; 08.09.2016 onaylı mimari proje ve 07.12.2016 tarihli yeni yapı ruhsatlarının birbiriyle uyumlu durumda olduğu tespit edilmiştir. Bu yapı ruhsatlarına göre kat irtifakı kurulmuş olduğu tespit edilmiştir. *Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin kaba inşaat halinde olduğu, bütün katların henüz oluşturulmadığı ve kat bölmelerinin yapılmadığı belirlenmiş olup, bu nedenle mevcut durumunun proje ile uyumlu olup olmadığı tespit edilememektedir. Mevcut durum itibarıyla inşaat yaklaşık %15 seviyelerindedir.*

Çankaya Belediyesi İmar Arşivi'nde yer alan onaylı mimari proje üzerinde A Blok için hazırlanmış olan mimari proje kapak sayfasından değişiklikler belirtilmiş ve onaylanmış olup buna uygun olarak tadilat ruhsatı alınmıştır. Bu durumda var olan kat irtifakının terkin edilerek yeni ruhsatlarına göre tekrardan kat irtifakının kurulması ve yeni bağımsız bölüm niteliklerinin tapuda tescil edilmesi gerekmektedir.

6.4 Gayrimenkullerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan incelemeler doğrultusunda proje alanında inşaat seviyesi ve iç mekân bölümlendirmelerin tatbik edilmediği ve mevcut koşullarda mimari proje ile yerindeki fiziki durumun karşılaştırılabilir olmadığı görülmüş olup, 16124 ada 5 parsel ve 16215 ada 4 parsel için yeniden ruhsat alınmasını gerektiren değişiklikler bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ancak kat irtifakına esas mimari proje ile güncel ruhsatlarda görülen alanlar birbiri ile örtüşmesine karşın, A1 Blok'ta konumlu bağımsız bölümlerin bir kısmının "Ofis" olan niteliğinin "Konut" olarak değiştirildiği görülmüştür.

Konu taşınmazların GYO portföyünde bulundurulabilmesi için Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar başlıklı 22. Maddesinin r) bendinde belirtildiği üzere "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Bu nedenle ilerleyen süreçte kat irtifakının bozularak yeni bağımsız bölüm niteliğine göre yeniden kat irtifakının kurulması önerilmektedir.

6.5 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- + Değerlemeye konu olan taşınmazların
 - o Çankaya ilçesinin yeni cazibe merkezi olan Çukurambar' da olması,
 - o Konum olarak ilçe ve şehir ana arterlerine ve sosyal donatı alanlarına yakın konumda olması,
 - o 16125 ada 4 parselin "Ticaret-Konut Alanı"; 16124 ada 5 parselin "Ticaret Alanı" imarına sahip olması,
 - o Ulaşım akslarına yakın konumlu olması,
 - o İmar durumunun karma fonksiyonlara izin vermesi,
 - o Yakın çevresinde üniversite ve hastanelerin yer alması,
- + Proje Alanı'nda geliştirilen proje için Emsal katsayısı değerinin ve yapılaşma haklarının yüksek olması,
- + Ticari açıdan hareketli sayılabilecek bir bölgede konumlu olması,

Sahip olduğu güçlü yanlardır.

❖ **ZAYIF YANLAR**

- Geliştirilen projenin ölçek olarak büyük olması,
- Ulaşım akslarından ana arter olan Eskişehir Yolu'na cepheli olmaması,
- Proje alanın 2 parselden oluşurken ve bir arada kullanılmayan parsellerin arasında planlarda kamusal alanda (yeşil alan) olması,

Proje Alanı'nın zayıf yanlarıdır.

❖ **FIRSATLAR**

- Karma kullanımlı proje ile birbiriyle sinerji yaratacak fonksiyonların bir arada geliştirilmesi böylece farklı bir proje konseptinin ortaya çıkması,
- Bölgede nitelikli karma projelerin gelişmeye başlaması,
- Bölgede Ankara halkının gayrimenkul yatırımlarına olumlu bakış açısına sahip olması,
- Halkın prestijli gayrimenkul projelerine talep göstermesi,
- Geliştirilen projenin inşaatının ve satışlarının başlamış olması,

Proje Alanı'nın Pazar koşullarına göre sahip olduğu fırsatlardır.

❖ **TEHDİTLER**

- ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri,
- ! Kredi faizlerinde yaşanan dalgalanmalar,
- ! Ülke geneline gayrimenkul sektörüne olan ilginin düşmesi,

Proje Alanı'nda geliştirilen projeyi tehdit eden dış çevreye ait özelliklerdir.

7 DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

7.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

7.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler; fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

7.2.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasılat veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

7.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespiti için taşınmazların mevcut tamamlanma oranına göre değerinin tespitinde "Maliyet Yaklaşımı"; bugün tamamlanarak satılması halindeki hasılat değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", projenin net bugünkü değerinin tespitinde ise "Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı" kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

16125 Ada, 4 parsel, A1 Blok, 192 ve 193 numaralı bağımlı bölümler üzerinde "Satış Vaadi Şerhi" bulunmakta olup, taşınmazlar projenin tamamlanmasının ardından herhangi bir bedel alınmaksızın teslim edilecektir. Bu nedenle 192 ve 193 numaralı bağımlı bölümlerin;

- ✓ *Maliyet Yaklaşımında arsa payı değerleri ayrıştılarak toplam değerden düşülmüştür.*
- ✓ *Emsal Karşılaştırma Yaklaşımında hasılat değeri ayrıştılarak toplam hasılat değerinden düşülmüştür.*
- ✓ *Gelirlerin İndirgenmesi (proje Geliştirme) yaklaşımında ise satılabilir alan hesabından düşülerek net bugünkü değer hesaplanmıştır.*

7.3.1 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkullerin **Arsa Değeri** ve **Yapı Değeri** ayrı ayrı hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkullerin toplam değeri tespit edilmiştir. Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde proje inşaatının toplam %15 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle konu taşınmazların %15 tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki değerleri ayrı ayrı hesaplanmıştır.

SATILIK ARSALAR				
ÖZELLİKLERİ	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	İSTENEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (TL)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Çukurambar mahallesinde yer alan konut imarlı E:1.40 yapılaşma hakkına sahip olan 29.600 m ² yüzölçümlü arsa satılıktır. (Yaklaşık %10 pazarlık düşülmüştür.)	29.600,00	390.000.000	350.000.000	11.824,3
Değerleme konusu taşınmaza yakın, (Pelit pastanesi yakını) Ticaret + Kentsel Hizmet imarlı , E:2,00 H _{maks} : serbest 5.000,-m ² yüzölçümlü arsa satılıktır. (Yaklaşık %15 pazarlık düşülmüştür.)	5.000,00	60.000.000	50.000.000	10.000,0
Balgat'ta, Eskişehir Kavşağına yakın, Ticaret imarlı , E:1,80 yapılaşma hakkına sahip, 8.630, -m ² yüzölçümlü arsa satılıktır. (Yaklaşık %18 pazarlık düşülmüştür.)	8.630,00	106.000.000	86.300.000	10.000,0
İncek'te konumlu, Ticaret + Konut imarlı , E:2,20, H: Serbest, yapılaşma hakkına sahip, 10.000,-m ² yüzölçümlü arsa satılıktır. (Pazarlık olmadığı belirtilmiştir.)	10.000,00	35.000.000	35.000.000	3.500,0

Yukarıda yer alan satışa konu arsa örneklerinin incelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgede satışa konu arsa arzının çok kısıtlı olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan arsaların m² satış bedellerinin 3.500,-TL/m² ile 11.800,-TL aralığında olduğu,
- ✓ Satışa konu arsaların yüzölçümü, imar durumu ve konumlarının konu taşınmazlara kıyasla farklılar gösterdiği,
- ✓ 1 numaralı örneğin konu taşınmaz ile aynı bölgede ancak konut imarlı ve büyük yüzölçümlü olduğu,
- ✓ 2 numaralı örneğin konu taşınmazlar ile konum olarak örtüştüğü,
- ✓ 4 numaralı örneğin imar durumu ve yapılaşma hakkının konu taşınmazlar ile örtüştüğü ancak konum farklılığının olduğu

Tespitleri yapılmıştır.

Bölgede yer alan satışa konu örnekler incelenmiş olup, konu taşınmaz ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile alan, imar durumu, yapılaşma hakkı ve konumuna göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

16124 ADA 5 PARSEL & 16125 ADA 4 PARSEL					
KRİTERLER	Yüzölçümü, M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
YÜZÖLÇÜM (m ²)	16.778	29.600	5.000	8.630	10.000
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		390.000.000	60.000.000	106.000.000	35.000.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		13.176	12.000	12.283	3.500
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-10%	-15%	-18%	0%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-10%	5%	5%	5%
İMAR DURUMU DÜZELTME KATSAYISI		15%	0%	0%	0%
YAPILAŞMA HAKKI DÜZELTME KATSAYISI		10%	2%	6%	1%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		-7%	0%	-7%	5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		12.912	11.040	10.563	3.885
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)		9.600			

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda **16124 ada, 5 numaralı parsel ile 16125 ada, 4 numaralı parselin** m² satış bedeli **~9.600,-TL** olarak belirlenmiştir.

Arsa Değeri	
16125 Ada, 4 Parsel Yüzölçümü, m2	7.429
16124 Ada, 5 parsel Yüzölçümü, m2	9.350
Toplam Arsa Alanı (m²)	16.778,93
Birim Alan Değeri (TL)	9.600
Arsa Değeri (TL)	161.078.000
192 ve 193 Nolu Bağımsız Bölümlerin Arsa Payı Değeri, TL	352.853
192 ve 193 Nolu Bağımsız Bölümlerin Arsa Payı Ayrıştırılmış Değeri, TL	160.725.147

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde değerlendirme konusu **16124 ada, 5 numaralı parsel ile 16125 ada, 4 numaralı parselin**

- ✓ Toplam adil (rayiç) piyasa değeri **161.078.000,-TL**
- ✓ 192 ve 193 nolu bağımsız bölümlerin arsa payı değeri ayrıştırılarak adil piyasa satış değeri **160.725.000,-TL**

olarak hesaplanmıştır.

Konu parsel üzerinde yer alan yapının inşaat maliyetlerinin belirlenmesinde yapıların inşa durumu ve niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri kullanılmıştır. Değerlemeye konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık %15 olduğu tespit edilmiştir. Tamamlanma yüzdesini belirlemek için kullanılan porsantaj çalışmamız ekte yer almaktadır.

Konu taşınmaz üzerinde inşa edilen projede

- ✓ Ofis alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **2.750,-TL/m²**
- ✓ Dükkan alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **2.250,-TL/m²**
- ✓ Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **1.750,-TL/m²**

Belirlenmiştir.

İNŞAAT MALİYETİ			
ÜNİTE	YAPI BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI İNŞAAT MALİYET (TL)
Ofis Alanı, m ²	2.750	127.200,83	349.802.283
Dükkan Alanı, m ²	2.250	2.445,29	5.501.903
Ortak Alan- Otopark Alanı, m ²	1.750	78.207,24	136.862.670
Toplam Maliyet	2.368	207.853,36	492.166.855

Hesaplamalar sonucunda 207.853,36 m² yapı alanı için; m² birim inşaat maliyeti 2.368,-TL/m², toplam yapı inşaat maliyeti ise **492.166.855,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Projenin üstyapı inşaat maliyetinin yanı sıra, projelendirme, hafriyat, çevre düzenleme, satış ve pazarlama gibi diğer maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise diğer maliyetleri kapsayacağı düşünülmüştür.

DİĞER MALİYETLER			
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	YAPI ALANI (m²)	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
ÜST YAPI MALİYETİ	80%		492.166.855
PROJELENDİRME MALİYETİ	3%	207.853,36	18.456.257
HAFRİYAT VE ALT YAPI MALİYETİ	9%	207.853,36	55.368.771
ÇEVRESEL DÜZENLEMELER	4%	207.853,36	24.608.343
ZEMİN İYİLEŞTİRME MALİYETİ	3%	207.853,36	18.456.257
SATIŞ VE PAZARLAMA MALİYETİ	1%	207.853,36	6.152.086
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYET	100%	207.853,36	615.208.569
%15 TAMAMLANMA ORANINA GÖRE PROJE MALİYETİ, TL	15%		92.281.285

Diğer maliyetlerin dağıtılmasının ardından proje %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **615.208.569,-TL** olarak öngörülmüştür. Konu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde %15 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, %15 tamamlanma oranına göre inşaat maliyeti **92.281.285,-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET YAKLAŞIMI (TAMAMLANMA ORANINA GÖRE)		
	Toplam	192 - 193 Nolu B.B. Ayrıştırılmış
Arsa Değeri, TL	161.078.000	160.725.000
%15 Tamamlanma Oranına Göre Yapı Maliyeti, TL	92.281.285	92.281.285
TAMAMLANMA ORANINA GÖRE PROJE DEĞERİ, TL	253.359.285	253.006.285

MALİYET YAKLAŞIMI (TAMAMLANMASI HALİNDE)		
	Toplam	192 - 193 Nolu B.B. Ayrıştırılmış
Arsa Değeri, TL	161.078.000	160.725.000
Yapı Maliyeti, TL	615.208.569	615.208.569
TAMAMLANMASI HALİNDE PROJE DEĞERİ, TL	776.286.569	775.933.569

Sonuç olarak **Maliyet Yaklaşımı** çerçevesinde **16124 ada 5 parsel ve 16125 ada 4 parsel** üzerinde inşaat halindeki taşınmazın

- ✓ %15 tamamlanma oranına göre
 - Toplam değeri **253.359.285,-TL**
 - **192 – 193 nolu B.B. arsa değeri ayrıştırılmış değeri 253.006.285,-TL**
- ✓ %100 tamamlanması halindeki
 - Toplam proje değeri **~776.286.569,-TL**
 - **192 – 193 nolu B.B. arsa değeri ayrıştırılmış proje değeri ~775.933.569,-TL**

olarak hesaplanmıştır.


7.3.2 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı


Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu parseller üzerinde inşa edilmekte olan projede konumlandırılacak olan dükkan, konut, home-ofis ve ofis nitelikli taşınmazların günümüzde tamamlanarak satılması halindeki olası değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.


Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan satışa sunulmuş nitelikli karma projelerde yer alan konut, home-ofis ve ofis değerleri ile bölgede satılık olan dükkân değerleri de incelenmiştir.


Pazardan elde edilen prestijli karma proje emsalleri aşağıda sunulmuştur.


Satışı veya İnşaatı Tamamlanan Nitelikli Projeler

1071 ANKARA		
Konum	ÇUKURAMBAR, KIZILIRMAK MAH.	
Proje Sahibi	USTA İNŞAAT	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2015-2019 Yaşam başladı	
Arsa Alanı (m ²)	20.000	
İnşaat Alanı (m ²)	110.000	
Bağımsız Birimler		
Rezidans	110	
Ofis	387	
Mağaza	69	
Sosyal Tesis	Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Toplantı Salonları, Kuru	
Otopark	Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1	
2. EL SATIŞA KONU KONUTLAR*		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
2+1	115	1.000.000 ₺
3+1	110	1.085.000 ₺
4+1	190	950.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışı esas brüt alanlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.853 ₺	
OFİS BİLGİLERİ		
Ofis Tipleri	Modüler sistem olan ofisler, brüt 73-229 m ²	
2. EL SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1. Örnek	73	620.000 ₺
2. Örnek	77	690.000 ₺
3. Örnek	105	945.000 ₺
4. Örnek	195	1.550.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışı esas brüt alanlardır.KDV Dahildir.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	8.601 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Karma proje, 31 ve 34 katlı 2 Blok ofis, 26 katlı 1 Blok	
Teslim Şekli	Ofisler; Shell & Core - Rezidans; Dekorasyonlu	
		


YDA SÖĞÜTÖZÜ		
Konum	SÖĞÜTÖZÜ, ÇANKAYA	
Proje Sahibi	YDA GRUP	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2016-2019 Yaşam başladı	
Arsa Alanı (m ²)	B.E.	
İnşaat Alanı (m ²)	110.000	
Bağımsız Birimler		
Rezidans	336	
Ofis	438	
Mağaza	2500 m ²	
Sosyal Tesis	Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Toplantı Salonları, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Eczane, Concierge Hizmetleri, Gençlik Merkezi, Kapalı havuz, Spor Merkezi, Süpermarket	
Otopark	Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	4+1, 5+1 ve 6+1 dubleksler	
2. EL SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m²)*	Fiyat (TL)
4+1	238-253	1.590.000 - 2.150.000
5+1	302	2.500.000 ₺
6+3	475-538	3.071.000 - 3.291.000
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.</i>		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.386 ₺	
OFİS BİLGİLERİ		
Ofis Tipleri	Modüler sistem olan ofisler, brüt 165-295-305 m ²	
2. EL SATIŞA KONU OFİSLER		
Ofislerin satışları başlamamıştır. Satış ofisinden alınan bilgiye göre komple satılması ya da kiralanması planlanmaktadır.		
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Karma proje, 3 blok rezidans, 3 dikey 3 yatayda toplam	
Teslim Şekli	Ofisler; Shell & Core - Rezidans; Dekorasyonlu	
		

AKKENT 6		
Konum	TURGUT ÖZALMAH, ÇANKAYA	
Proje Sahibi	ÜNAL AKPINAR İNŞAAT	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Home Ofis, AVM	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2016-2019 Yaşam başladı	
Arsa Alanı (m ²)	B.E.	
İnşaat Alanı (m ²)	B:E	
Bağımsız Birimler		
HomeOfis	316	
AVM	113	
Sosyal Tesis	Cafe, market, restoran, eczane, beyaz eşya mağazası, eğlence alanları, giyim ve kozmetik mağazalar bulunmaktadır.	
Otopark	Açık & Kapalı Otopark	
HOMEOFİS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1 56-70 m ² homeofisler	
SATIŞA KONU HOMEOFİSLER		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	55-70	224.000 - 370.000
<i>*Belirtilen alanlar proje satışıma esas brüt alanlardır.</i>		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	4.679 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Ticari parsel üzerinde kurulu projede; 2 blok 316 adet 1+1 homeofis olarak kullanıma sunulacak bağımsız bölüm ve altında konumlandırılmış 113 adet dükkanı barındıran bir AVM bulunmaktadır.	
Teslim Şekli	Dekorasyonlu	
		


KULE EVO		
Konum	KONUTKENT, ÇANKAYA	
Proje Sahibi	MUTLU GRUP	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2013-2017 Yaşam Başladı	
Arsa Alanı (m²)	10.998	
İnşaat Alanı (m²)	45.000	
Bağımsız Birimler		
Rezidans/Home ofis	180	
Mağaza	39	
Sosyal Tesis	AVM; fitness merkezi, kapalı yüzme havuzu, sauna, kafe, restoran, sinema salonu, güvenlik, resepsiyon, concierge hizmetleri	
Otopark	Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1 ve 2+1 modüler sistem daireler ve ofisler	
2. EL SATIŞA KONU KONUTLAR		
	Alan (m²)*	Fiyat (TL)
1+1	55	400.000 ₺
2+1	90	625.000 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.</i>		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m²)	7.109 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Tek blok ve cadde mağazalardan oluşan karma proje home ofis olarak tasarlanmıştır.	
Teslim Şekli	Dekorasyonlu	
		


SANTRA		
Konum	ÜMİTKÖY, ÇANKAYA	
Proje Sahibi	UZELLİ YAPI	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2017-2019 Yaşam başladı	
Arsa Alanı (m²)	33.000	
İnşaat Alanı (m²)	223.000	
Bağımsız Birimler		
Rezidans	410	
Ofis	56	
Mağaza	156	
Sosyal Tesis	Golf simülasyon sistemi, zen felsefesine yönelik tasarlanmış sosyal donatı alanları, çocuk oyun alanları, cafe, restoran, spor merkezi, sauna,	
Otopark	Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	2+1, 3+1, 4+1, 6+1 ve 7+1 dubleksler	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m²)*	Fiyat (TL)
2+1	106	920.000 - 950.000
3+1	132	1.200.000 - 1.300.000
<i>*Belirtilen alanlar proje satışıma esas brüt alanlardır.</i>		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m²)	9.145 ₺	
OFİS BİLGİLERİ		
Ofis Tipleri	-	
SATIŞA KONU OFİSLER**		
2. etapta yer alan ofis bloğunun inşaatı ve satışları ertelenmiştir.		
Tarihler belli değildir.		
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Karma proje, 5 blok rezidans, 1 blok ofis alanları, blok altlarında ise cadde mağazaları tasarlanmıştır. Sunduğu farklı tarzdasosyal olanaklar sayesinde rakiplerinden ayrıışan bir projedir.	
Teslim Şekli	Ofisler; Shell & Core - Rezidans; Dekorasyonlu	
		


KUZU EFFECT		
Konum	ORAN MAH, ÇANKAYA	
Proje Sahibi	KUZU GRUP	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, AVM	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	B.E-2018 Yaşam başladı	
Arsa Alanı (m ²)	30.730	
İnşaat Alanı (m ²)	186.393	
Bağımsız Birimler		
Rezidans	203	
Ofis	44	
Mağaza	35.000 m ²	
Sosyal Tesis	Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Toplantı Salonları, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Eczane, Concierge Hizmetleri, Gençlik Merkezi, Kapalı havuz, Spor Merkezi, Süpermarket	
Otopark	Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1 homeofis	85	910.000 - 1.400.000
2+1 homeofis	140	1.400.000 - 2.000.000
2+1 rez.	97	1.400.000 - 1.500.000
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.%8 KDV dahil değildir.</i>		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	13.560 ₺	
OFİS BİLGİLERİ		
Ofis Tipleri	Modüler sistem olan ofisler	
SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1. Örnek	85	1.000.000 ₺
2. Örnek	150	2.200.000 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas BRÜT alanlardır.KDV Dahil DEĞİLDİR</i>		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	13.216 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Ankara maliye arazisi üzerinde geliştirilen bu karma proje, 32, 39 ve 46 katlı rezidans kuleleri ile 13 katlı loft bölümü olarak tasarlanmıştır.	
Teslim Şekli	Ofisler; Shell & Core -Rezidans ve Homeofis; Dekorasyonlu	
		


MAHALL ANKARA	
Konum	MUSTAFA KEMAL MAH, ÇANKAYA
Proje Sahibi	TÜRKERLER GRUP
İNŞAAT BİLGİLERİ	
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2015- 2018
Arsa Alanı (m ²)	40.628
İnşaat Alanı (m ²)	283.700
Bağımsız Birimler	
Konut	246
Ofis	315
Rezidans	82
Mağaza	64
Sosyal Tesis	Rezidans, VIP hizmetler, Çok amaçlı spor sahaları (basketbol sahası, voleybol sahası, tenis kortu), açık yüzme havuzu ve yeşil alanları, AVM,concierge hizmetleri, sauna, açık havuz,
Otopark	Açık & Kapalı Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Daire Tipleri	2+1 3+1, 4+1 ve 4,5+1 dubleksler
2. EL SATIŞA KONU KONUTLAR	
	Alan (m²)*
1+1	50
2+1	160
3+1	180
4+1	222
	Fiyat (TL)
1+1	530.000 ₺
2+1	1.060.000 ₺
3+1	1.290.000 ₺
4+1	1.120.000 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.</i>	
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ	
Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.359 ₺
OFİS BİLGİLERİ	
Ofis Tipleri	Modüler sistem olan ofisler, brüt 80...500 m ²
2. EL SATIŞA KONU OFİSLER**	
	Alan (m²)*
1. Örnek	75
2. Örnek	116
3. Örnek	130
4. Örnek	277
	Fiyat (TL)
1. Örnek	600.000 ₺
2. Örnek	1.290.000 ₺
3. Örnek	1.500.000 ₺
4. Örnek	2.400.000 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.KDV Dahildir.</i>	
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ	
Birim Fiyatı (TL/m ²)	9.831 ₺
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Karma projede, 19 katlı kule ofis bloğu, 101 ofisli yatay blok, 22 katlı karma home ofis bloğu, 82 adetli rezidans bloğu, 24 katlı 2 konut bloğu ve mağazalardan oluşmaktadır.
Teslim Şekli	Ofisler; Shell & Core - Rezidans; Dekorasyonlu
	

İnşaatı veya Satışı Devam Eden Nitelikli Projeler

SİSA KULE		
Konum	KONUTKENT, ÇANKAYA	
Proje Sahibi	SİSA GRUP	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	B.E-Aralık 2020	
Arsa Alanı (m ²)	11.844	
İnşaat Alanı (m ²)	54.939	
Bağımsız Birimler		
Rezidans/Homeofis	270	
Mağaza	30	
Sosyal Tesis	24 saat güvenlik, kameralı güvenlik, kapalı otopark, açık otopark, bina girişinde lobi, fitness center, spor salonu, cafe, restoran, mağazalar, kapalı çocuk oyun alanı, yeşil alan ve özel çevre düzenlemesi yer almaktadır.	
Otopark	Açık / Kapalı Otopark	
REZİDANS / HOMEOFİS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	70 - 139 m2	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	70-102	305.000 - 385.000
2+1	117-139	425.000 - 630.000
*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	4.083 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Karma proje, tek blokta yer alan rezidans-homeofis olarak tasarlandı. Blok altında yer alan mağazalar cadde konseptindedir.	
Teslim Şekli	Dekorasyonlu	
		

NOKTA ANKARA		
Konum	ÜMİT MAH., ÇANKAYA	
Proje Sahibi	ŞA-RA GRUP	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	B.E-2022	
Arsa Alanı (m ²)	21.274	
İnşaat Alanı (m ²)	B.E	
Bağımsız Birimler		
Rezidans	60	
Ofis	70	
Mağaza	38	
Sosyal Tesis	Kapalı yüzme havuzu, fitness, sauna, hamam gibi aktivite alanları	
Otopark	Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	2+1 ve 4+1 loftlar	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
2+1	132	872.000 - 910.000
4+1	235	1.396.000 - 1.816.000
*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.792 ₺	
OFİS BİLGİLERİ		
Ofis Tipleri	Modüler sistem ve dubleks ofisler, brüt 332 m ²	
SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
Dubleks	370	2.146.25 - 2.297.550
Dubleks	254	1.416.100 - 1.615.000
*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.KDV Dahil değildir. Peşin ödemeye %15 indirim		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	5.986 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	2 parselde 2 etap olarak tasarlanan karma proje, ilk etapta ofis ve mağazalar; 2. etapta ise rezidans, ofis ve cadde mağazalar tasarlanmıştır. 1. Etap Mayıs 2020, 2. etap Aralık 2021'de teslim edilmesi öngörülmektedir.	
Teslim Şekli	Ofisler; Shell & Core - Rezidans; Dekorasyonlu	
		

FUNDA ROMA		
Konum	SANCAK MAH, ÇANKAYA	
Proje Sahibi	FUNDA GRUP	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2016 - Eylül 2021	
Arsa Alanı (m ²)	16.000	
İnşaat Alanı (m ²)	116.000	
Bağımsız Birimler		
Rezidans	99	
Ofis	98	
Mağaza	80	
Sosyal Tesis	Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Toplantı Salonları, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Eczane, Concierge Hizmetleri, Gençlik Merkezi, Kapalı havuz, Spor Merkezi, Süpermarket	
Otopark	Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	2+1 3+1, 4+1 ve 5+1 dubleksler	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
2+1	120	900.000-1.250.000
3+1	150	1.500.000 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.%18 KDV dahil değildir</i>		
<i>Peşin ödemelerde %10 indirim uygulanmaktadır.</i>		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	9.479 ₺	
OFİS BİLGİLERİ		
Ofis Tipleri	Modüler sistem olan ofisler, brüt 100, 200, 250... m ²	
2. EL SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1. Örnek	100	900.000 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.%18 KDV dahil değildir</i>		
<i>Peşin ödemelerde %10 indirim uygulanmaktadır.</i>		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	9.000 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Karma proje, 21 ve 27 katlı 2 kule ve ticari alanlar olarak tasarlanmıştır. Kulelerden biri ofis iken diğeri rezidans bloğudur.	
Teslim Şekli	Ofisler; Shell & Core - Rezidans; Dekorasyonlu	
		

MERKEZ ANKARA		
Konum	KIZILIRMAK MAH, ÇANKAYA	
Proje Sahibi	PASİFİK İNŞ & EMLAK KONUT	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Konut, Otel, Ofis, AVM	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Konutlar 08.2021, Ofisler 2023 teslim	
Arsa Alanı (m ²)	125.000	
İnşaat Alanı (m ²)		
Bağımsız Birimler		
Rezidans	1.425	
Ofis	1.500	
Mağaza	150	
Sosyal Tesis	Yapay göl ve derelere sahip yürüyüş, koşu ve bisiklet yolları; sosyal alanları, spor salonları, yüzme havuzları, açık AVM, Spor merkezi, SPA, ekolojik pazar	
Otopark	Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1, 2+1 3+1, 4+1 ve 5+1	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	55	550.000 ₺
3+1	123	850.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışıma esas brüt alanlardır.KDV Dahildir.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	8.455 ₺	
OFİS BİLGİLERİ		
Ofis Tipleri	Modüler sistem olan ofisler, brüt 80...600 m ²	
2. EL SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1. Örnek	90	1.300.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışıma esas brüt alanlardır.KDV Dahildir.		
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	14.444 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	1.7 milyon m2 büyüklüğündeki Millet Bahçesi'ne bir köprü ile bağlantısı bulunan tek parsel karma proje;	
Teslim Şekli	Ofisler; Shell & Core - Rezidans; Dekorasyonlu	
		

ÖZET TABLO

Sıra	Proje Adı	Arsa Alanı (m ²)	Rezidans / Konut Sayısı	Homeofis Sayısı	Ofis Sayısı	Mağaza Sayısı	Rezidans / Konut			Home Ofis			Ofis			Satış Süresi (yıl)	Satış Oranı (%)	
							Daire Tipleri	Ort. Birim Fiyat (TL/m ²)	Not	Daire Tipleri	Birim Fiyat (TL/m ²)	Not	Daire Tipleri	Birim Fiyat (TL/m ²)	Not			
Satışı veya İnşaatı Tamamlanan Nitelikli Projeler																		
1	1071 ANKARA	20.000	110		387	69	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1	7.853 ₺	2. el				73-229 m ²	8.601 ₺	2.el	4	100%	
2	YDA SÖĞÜTÖZÜ	B.E.	336		438	2500 m ²	4+1, 5+1 ve 6+1 dubleksler	7.386 ₺	2. el				Komple satılacak			3	100%	
3	AKKENT 6	B.E.		316		113				1+1 56-70 m ² homeofisler	4.679 ₺	2.el				3	100%	
4	KULE EVO	10.998		180						1+1 ve 2+1 modüler sistem daireler ve ofisler	7.109 ₺	2.el				4	100%	
5	SANTRA	33.000	410		56	156	2+1, 3+1, 4+1, 6+1 ve 7+1 dubleksler	9.145 ₺	ofis				Satışa çıkmamıştır.			3	95%	
6	KUZU EFFECT	30.730	203		44	35.000 m ²	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1	13.560 ₺	ofis				85-150 m ²	13.216 ₺	ofis	B.E.	B.E.	
7	MAHALL ANKARA	40.628	328		315	64	2+1 3+1, 4+1 ve 4,5+1 dubleksler	7.359 ₺	2.el				75-116-130-277 m ²	9.831 ₺	2.el	4	95%	
Toplam Daire Sayısı			941	496	415													
İnşaatı veya Satışı Devam Eden Nitelikli Projeler																		
8	SİSA KULE	11.844		270		30							70 - 139 m ²	4.083 ₺	2.el		B.E.	B.E.
9	NOKTA ANKARA	21.274	60		70	38	2+1 ve 4+1 loftlar	6.792 ₺	ofis				254-370 m ²	5.986 ₺	ofis		B.E.	B.E.
10	FUNDAROMA	16.000	99		98	80	2+1 3+1, 4+1 ve 5+1 dubleksler	9.479 ₺	ofis				100 - 200 -250 m ²	9.000 ₺	ofis		B.E.	B.E.
11	MERKEZ ANKARA	125.000	1.425		1.500	150	1+1, 2+1 3+1, 4+1 ve 5+1	8.455 ₺	ofis				80...600 m ²	14.444 ₺	ofis		B.E.	B.E.
Toplam Daire Sayısı			1.584	270	1.668	298												

*B.E.: Bilgi edinilemedi.

Yukarıda bilgileri verilen proje birim fiyatları arasındaki farklılıklar konumsal, daire ve site özellikleri, manzara, inşaat seviyesi ve pazarlanan alan faktörleri bakımından değişiklik göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu nitelikli karma projelerinde, lüks segmentte konutlar hem ofis hem konut kullanımında tasarlanan ofisler ve de ticari birimler tasarlanmıştır. İncelenen emsal projelerin 7 tanesi satışı veya inşaatı tamamlanan projeler; 4 adet ise inşaatı veya satışı devam eden karma projeler incelenmiştir. Konut ve rezidanslar dekorasyonlu teslim edilirken ofisler Shell & Core şeklinde teslim edilmektedir. İncelenen projelerde konutların birim satış değer aralığı 2. el satışlar için 7.300 – 7.800,-TL/m² seviyelerinde iken sıfır konutlarda 7.500 – 13.500,-TL/m² arasında değişkenlik göstermektedir. Konut ve ofis olarak pazarlanan home-ofislerin 2. El satış değer aralığı 4.000 – 7.000,-TL/m² arasında değişmektedir.

Projelerde tasarlanan ofislerin 2. El birim satış değeri 8.500 – 9.800,-TL/m² aralığında iken yeni tamamlanmış ofis projelerinde birim satış değerleri 6.000 – 9.000,-TL/m²'dir. Bu aralık, inşası ve satış devam eden projelerde ise birim fiyat 13.000 – 14.500,-TL/m² aralığına kadar çıkabilmektedir.

Daire tipleri metrekare bazında ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklılık göstermekle birlikte ağırlıklı olarak 2+1, 3+1 ve 4+1 şeklinde görülmektedir. Küçük m²'lere sahip olan home-ofisler 1+1 ve 2+1 şeklinde tasarlanmaktadır. Ofisler ise farklı ihtiyaçlara yönelik olarak modüler tasarlanmış olup satış tipleri (Kat bazında, yarım kat, stüdyo vb. gibi) alıcıya göre şekillenmektedir.

Araştırma Kapsamında İncelenen Projelerin Krokisi



Bölgede yer alan prestijli konut projeleri incelenmiş olup, konu taşınmazdaki konut alanları ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile yaşı (sıfır – ikinci el) ve konumuna göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

SATILIK KONUT EMSALLERİ								
KRİTERLER	1071 ANKARA	YDA SÖĞÜTÖZÜ	SANTRA	KUZU EFFECT	MAHALL ANKARA	NOKTA ANKARA	FUNDAROMA	MERKEZ ANKARA
İSTENEN ORT. BİRİM SATIŞ FİYATI	7.853	7.386	9.145	13.560	7.359	6.792	9.479	8.455
SIFIR - 2. EL	10%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	0%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	0%	5%	10%	10%	0%	0%	5%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	8.638	8.494	10.060	14.916	8.095	6.792	9.953	8.455
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)	9.425							

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda konutların ortalama birim m² bedeli **~9.425,- TL** olarak belirlenmiştir. Değerlemeye konu olan taşınmazda geliştirilen konut birimlerinin sahip olacağı farklı sosyal alanlar, kullanılacak malzemeler ve proje değerinin yüksek olması öngörüldüğü için **16124 ada, 5 numaralı parsel ile 16125 ada, 4 numaralı parseldeki konut birimlerinin** m² satış bedeli **~9.500,-TL** baz değer olarak ele alınmış şerefiye kriterlerine göre 9.900 – 11.900,-TL aralığında birim değer belirlenmiştir.

Bölgede yer alan prestijli ofis alanları geliştirilmiş emsaller incelenmiş olup, konu taşınmazdaki ofis alanları ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile alan büyüklüklerine, konumuna ve kullanım durumuna göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

SATILIK OFİS EMSALLERİ						
KRİTERLER	1071 ANKARA	KUZU EFFECT	MAHALL ANKARA	NOKTA ANKARA	FUNDAROMA	MERKEZ ANKARA
İSTENEN ORT. BİRİM SATIŞ FİYATI	8.601	13.216	9.831	5.986	9.000	14.444
SIFIR - 2. EL	10%	0%	10%	0%	0%	0%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	0%	5%	0%	0%	5%	0%
GÖRÜNÜRLÜK-REKLAM KABİLİYETİ DÜZELTME KATSAYISI	-10%	-8%	-15%	-8%	-5%	-20%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	8.601	12.819	9.339	5.507	9.000	11.556
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMA	9.470					

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda ofis alanlarının ortalama birim m² bedeli ~**9.470,-TL** olarak belirlenmiştir. Değerlemeye konu olan taşınmazda geliştirilen ofis birimlerinin sahip olacağı farklı sosyal alanlar, kullanılacak malzemeler ve proje değerinin yüksek olması ve bunun yanında konumu, görünürlüğü gibi özellikleri ile birlikte **16124 ada, 5 numaralı parsel ile 16125 ada, 4 numaralı parseldeki ofis birimlerinin** m² satış bedeli **9.250,-TL** baz değer olarak ele alınmış, kat, konum, cephe ve benzeri kriterler doğrultusunda şerefiyeli olarak 9.300 – 12.050.-TL/m² aralığında birim satış değerleri belirlenmiştir.

SATILIK DÜKKÂN MSALLERİ					
Sırası	Özellikler	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Birim Satış Değeri, TL/m ² /Ay
Örnek 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Çukurambar mahallesinde yer alan boş 1.300 m ² brüt alanlı dükkan 12.500.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %4 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	1.300	12.500.000	12.000.000	9.231
Örnek 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Çukurambar mahallesinde yer alan boş 216 m ² brüt alanlı natamam dükkan 3.300.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	216	3.300.000	3.000.000	13.889
Örnek 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Çukurambar mahallesinde yer alan boş 210 m ² brüt alanlı natamam dükkan 2.000.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Pazarlık olmadığı belirtilmiştir.)	210	2.000.000	2.000.000	9.524
Örnek 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Söğütözü bölgesinde kiracılı 1.500 m ² alanlı dükkan 31.000.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.) kira geliri 14.000)	1.500	31.000.000	27.000.000	18.000
Örnek 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Çukurambar mahallesinde yer alan 10 yıllık kurumsal kiracılı 1.960 m ² brüt alanlı dükkan 16.500.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %3 Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Kira geliri 72.000)	1.960	16.500.000	16.000.000	8.163

Örnek 6	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu, Çukurambar mahallesinde yer alan 10 yıllık kurumsal kiracılı köşe konumunda 155 m ² brüt alanlı dükkan 2.050.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %3 Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Kira geliri 11.000)	155	2.050.000	2.000.000	12.903
Örnek 7	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu, Çukurambar mahallesinde yer alan 10 yıllık kurumsal kiracılı 425 m ² brüt alanlı dükkan 3.500.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %3 Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Kira geliri 13.800)	425	3.500.000	3.400.000	8.000
Örnek 8	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu, Çukurambar mahallesinde yer alan 10 yıllık kurumsal kiracılı 300 m ² brüt alanlı dükkan 5.900.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %3 Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Kira geliri 35.000)	300	5.900.000	5.700.000	19.000
Örnek 9	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu, Çukurambar mahallesinde yer alan 10 yıllık kurumsal kiracılı 550 m ² brüt alanlı dükkan 7.000.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %3 Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Kira geliri 39.000)	550	7.000.000	6.800.000	12.364

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu mahalle bazında satılık dükkan emsalleri incelenmiştir. Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgenin yoğun ve işlek bir merkez olduğu,
- ✓ Yeni, natamam ve boş dükkanların sayısının az olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan dükkanların genel olarak eski yapılarda yer aldığı,
- ✓ Bölgede çoğunluğu eski uzun süreli kiracıların olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan boş satışa konu dükkanların m² satış bedellerinin 9.200,-TL/m² ile 13.900,-TL/m² aralığında değişiklik gösterdiği,
- ✓ Bölgede yer alan satışa konu kiracılı dükkanların m² satış bedellerinin 8.000,-TL/m² ile 19.000,-TL/m² aralığında değişiklik gösterdiği,
- ✓ Örnek 4'de yer alan dükkanın köşe parselde bulunmasından dolayı m² satış bedelinin yüksek olduğu, (18.000,-TL)
- ✓ Bölgede yer alan satışa konu dükkanların pazarlık paylarının farklılık gösterdiği,

Tespiti yapılmıştır.

Bölgede yer alan satışa konu emsal dükkanlar incelenmiş olup, konu taşınmazdaki ticari alanlarla bire bir örtüşmemesi nedeni ile emsallerin konumuna, reklam kabiliyetine, büyüklüğüne, kullanım durumuna ve karma projede bulunma şerefinessine göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ										
KRİTERLER	Yüzölçümü, M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6	Örnek 7	Örnek 8	Örnek 9
YÜZÖLÇÜM (m ²)	400	1.300	216	210	1.500	1.960	155	425	300	550
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		12.500.000	3.300.000	2.000.000	31.000.000	16.500.000	2.050.000	3.500.000	5.900.000	7.000.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		9.615	15.278	9.524	20.667	8.418	13.226	8.235	19.667	12.727
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-4%	-10%	0%	-10%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		15%	0%	0%	15%	15%	0%	0%	0%	0%
REKLAM KABİLİYETİ		15%	-5%	-5%	15%	15%	-5%	0%	-5%	5%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		0%	0%	0%	-10%	0%	0%	10%	-5%	-5%
KULLANIM DURUMU (BOŞ-KİRACILI)		0%	0%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
KARMA PROJE İÇERİSİNDE YER ALMASI		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		13.558	15.278	10.476	24.800	11.533	13.490	9.635	19.077	13.618
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)		14.607								

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda dükkânların ortalama birim m² bedeli ~14.607,- TL olarak belirlenmiştir. Değerlemeye konu olan taşınmazda geliştirilen ticari birimlerin bir alışveriş merkezi gibi konumlanacağı, firmanın prestiji ve proje değerinin yüksek olması öngörüldüğü için **16124 ada, 5 numaralı parsel ile 16125 ada, 4 numaralı parseldeki ticari birimlerin** m² satış bedeli ~15.000,- TL baz değer olarak ele alınmış ve şerefiye durumuna göre 15.000 – 17.700.-TL aralığında birim değer belirlenmiştir.

7.3.2.1 Şerefiyelendirme Çalışması

Değerleme çalışması sırasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında

- ✓ **Ofisler için:** alan faktörü (4 kademedede), konum faktörü (2 kademedede), kat faktörü (7 kademedede), yön faktörü (6 kademedede) olmak üzere 4 ayrı kritere göre bir puanlama yapılmıştır.
- ✓ **Dükkânlar için:** alan faktörü (3 kademedede), giriş faktörü (2 kademedede), cephe genişliği faktörü (3 kademedede) olmak üzere 3 ayrı kritere göre bir puanlama yapılmıştır.

Taşınmazların satışa esas birim değerleri, çevrede satışa konu olan ofislerin ve dükkânların birim değerleri göz önüne alınarak tespit edilmiştir. Çalışma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların her birinin şerefiyeli değeri belirlenmiştir.

Değerleme çalışması sırasında bağımsız bölümlerin şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının düzenlenmesinde Çankaya Belediyesi İmar Arşivi'nden edinilen kat irtifakına esas mimari projedeki satılabilir/kiralananabilir alan bilgileri ve kat projeleri incelemeleri (manzara, cephe, yön, vb) sonucu tespit edilen kriterler kullanılmıştır.

Tarafımızca yapılan ve yukarıda detayları verilen emsal araştırmaları neticesinde,

- ✓ **ofislerin** brüt alanı için baz satış değeri **9.250.-TL/m²**;
- ✓ **dükkânların** brüt alanı için ise birim **baz** satış değeri **15.000.-TL/m²**

olarak belirlenmiştir.

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **ofislerin**;

- minimum birim satış fiyatı: 9.250.-TL/m²
- maksimum birim satış fiyatı: 12.025.-TL/m²

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **dükkânların**;

- minimum birim satış fiyatı: 15.150,-TL/m²
- maksimum birim satış fiyatı: 17.700,-TL/m²

olarak takdir edilmiştir.

Ofislerde Şerefiyelendirme Faktörleri

Ham Birim Değer Takdiri

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre bağımsız bölümlerin şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Her bir bağımsız bölümün toplam şerefiye oranı belirlenerek ham birim satış değerine yansıtılmıştır. Ham birim satış değeri blok ve ofis tipleri bazında değişmemekte olup, toplam şerefiye puanları ham birime yansıtıldığında her bir ofis için farklı birim fiyatlar elde edilmektedir.. Yukarıda detayları verilen emsal araştırmaları sonucu ofislerin baz m² satış bedeli **9.250,-TL/m²** olarak belirlenmiş ve şerefiyelendirmede baz alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BİRİM DEĞER (TL)
OFİS	9.250

Alan Faktörü

Alan faktöründe küçük m² alana sahip olan ofislerin büyük m² alanlı ofislere göre daha avantajlı olduğu düşünülmüşür. Konu ofislerin alan çeşitliliğinin yoğun olduğu aralıklarda puanlama yapılmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ALAN	PUAN
>200 M ²	0,0%
150-200M ² ARASI	3,0%
100-150M ² ARASI	7,0%
50-100M ² ARASI	10,0%
<50M ²	13,0%

Konum Faktörü

Cephe sayısı, gün ışığından daha fazla yararlanma, ferahlık, manzara hâkimiyeti ve etkin iç mekân kullanımı açısından önemlidir. Köşe konumlu yani 2 cepheli olmanın, söz konusu kriterlerden dolayı arada konumlu ofislere göre daha avantajlı olacağı kabul edilmiş olup, şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KONUM	PUAN
KÖŞE	4,0%
ARA	0,0%

Kat Faktörü

Bu kriter, ışıktan faydalanma, manzara hâkimiyeti ve çevresel etkilere maruziyet yönünden katların yüksekliği arttıkça, şerefiyesinin daha yüksek olacağı öngörüsüne dayanmaktadır. A Blok Zemin + 32 kat ve B Blok ise Zemin + 21 kat olup, üst katlara çıktıkça değer artacağı düşünülmüşür. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KAT	PUAN
1--5	0,0%
6--10	3,0%
11--15	6,0%
16--20	9,0%
21--25	12,0%
25 ÜSTÜ	15,0%
BODRUM	0,0%

Yön Faktörü

Yön kriterinde belirleyici faktör, ofislerin güneş alabilme ve iklim koşullarından etkilenme kabiliyeti olarak düşünülmüşür. Yön kriterinde dikkat edilen husus; ofislerde önemli çalışma alanlarının hangi yöne cephe aldığıdır. Güneşin konumu, ofislerde ısı ve ışık alma durumunu belirlemektedir. Bu sebeple güneybatı yönüne bakan ofisler yüksek şerefiyeli, kuzeydoğu yönüne bakan ofisler ise düşük şerefiyeli olarak kabul edilmiştir. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

YÖN	PUAN
KUZEYDOĞU	2,0%
KUZEYBATI	3,0%
DOĞU	4,0%
BATI	5,0%
GÜNEYDOĞU	6,0%
GÜNEYBATI	7,0%

Değerleme konusu A1, A2, B1 ve B2 bloklarda yer alan ofis nitelikli bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri hesaplanmış olup, bağımsız bölüm değerlerini gösterir tablolar raporun ekler kısmında sunulmuştur.

16125 ada, 4 parselde konumlu olan A1 ve A2 bloklarda yer alan "Ofis" nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki

- ✓ toplam hasılat değeri **683.526.000,-TL**
- ✓ 192 ve 193 nolu bağımsız bölümlerin hasılat değeri düşülmüş olup **680.128.000,-TL**

olarak belirlenmiştir.

	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	(TL)
TOPLAM	683.526.000	10.573
192 ve 193 Nolu B.B Hariç TOPLAM	680.128.000	10.573
MİNİMUM	437.000	9.250
MAKSİMUM	8.278.000	11.933

Değerleme konusu A1 ve A2 Blokada konumlu 548 adet "Ofis" nitelikli bağımsız bölümün değerleri

- ✓ Minimum **437.000,-TL**
- ✓ Maksimum **8.278.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri **~10.573, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

16124 ada, 5 parselde konumlu olan B1 ve B2 bloklarda yer alan "Ofis" nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki hasılat değeri **667.031.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	(TL)
TOPLAM	667.031.000	10.664
MİNİMUM	404.000	9.435
MAKSİMUM	13.456.000	12.025

Değerleme konusu B1 ve B2 Blokada konumlu 500 adet bağımsız bölümün değerleri

- ✓ Minimum **404.000,-TL**
- ✓ Maksimum **13.456.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri **~ 10.664, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

Dükkân Şerefiyelendirme Faktörleri

Alan Faktörü

Alan faktöründe küçük m² alana sahip olan dükkânların büyük m² alanlı dükkânlara göre daha avantajlı olduğu düşünülerek puanlama yapılmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ALAN	PUAN
>200 M ²	0,0%
100-200M ² ARASI	5,0%
<100M ²	10,0%

Giriş Faktörü

Giriş faktörü, zemin katta yer alan dükkanların konumlandıkları cepheye göre caddeden giriş almaları görünürlüklerini ve reklam kabiliyetlerini arttıracığı için cadde girişinin daha avantajlı olacağı kabul edilmiş olup, şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

GİRİŞ	PUAN
CADDE	5,0%
AVLU	1,0%

Cephe Genişliği Faktörü

Cephe genişliği, gün ışığından daha fazla yararlanma, ferahlık, **manzara hakimiyeti**, **reklam kabiliyeti** ve etkin iç mekan kullanımı açısından önemlidir. Mimari projeden esas ölçümler alınarak bir puanlama ve kriter belirleme çalışması yapılmış olup, şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

CEPHE GEN	PUAN
<5 METRE	0,0%
5 - 10 METRE	3,0%
>10 METRE	6,0%

Ham Birim Değer Takdiri

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre dükkânların şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Yasal durumda İmar Arşivi'nde bulunan projesine göre A2 Blok ve B2 Blokların zemin ve bodrum katların da yer alan dükkânlar listelenip toplam şerefiye puanları ham birime yansıtıldığında her bir dükkân için farklı birim fiyatlar elde edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların mimari projesi üzerinden yapılan ölçümler sonucu belirlenen dükkân brüt kapalı (duvardan duvara kullanım alanı) alanları üzerinden dükkânların tek tek ve toplam satış değeri belirlenmiştir. Yukarıda detayları verilen emsal araştırmaları sonucu dükkânların ortalama m² ham birim değer **15.000,-TL/m²** olarak belirlenmiş ve şerefiyelendirmede baz alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BİRİM DEĞER (TL)
DÜKKAN	15.000

Değerleme konusu A1, A2, B1 ve B2 bloklarda yer alan dükkan/işyeri nitelikli bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri hesaplanmış olup, bağımsız bölüm değerlerini gösterir tablolar raporun ekler kısmında sunulmuştur.

16125 ada, 4 parselde konumlu olan A1 ve A2 bloklarda yer alan “Dükkan” nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki toplam hasılat değeri **6.829.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Dükkan Satış Değerleri:

	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	(TL)
TOPLAM	6.829.000	17.260
MİNİMUM	456.000	16.650
MAKSİMUM	3.304.000	17.700

Değerleme konusu A1 ve A2 Blokda konumlandırılan 4 adet dükkanın değerleri

- ✓ Minimum **456.000,-TL**
- ✓ Maksimum **3.304.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri **~17.260, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

16124 ada, 5 parselde konumlu olan B1 ve B2 bloklarda yer alan “Dükkan” nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki hasılat değeri **31.873.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	(TL)
TOPLAM	31.873.000	15.550
MİNİMUM	990.000	15.150
MAKSİMUM	24.197.000	17.700

Değerleme konusu B1 ve B2 Blokda konumlandırılan 5 adet dükkanın değerleri

- ✓ Minimum **990.000,-TL**
- ✓ Maksimum **24.197.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri **~ 15.550, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

BLOK	FONKSİYON	BRÜT ALANLAR (F1)	BAĞIMSIZ ORTAK ALAN (F2)	SATIŞ ALANI (m ²) (F1+F2)	GENEL ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	ORTALAM A BİRİM M2 DEĞERİ	TOPLAM DEĞER	192 - 193 NOLU B.B. DÜŞÜLMÜŞ TOPLAM DEĞER
A BLOK	OFİS	41.669,30	22.980,96	64.650,26	36.341,67	100.991,94	10.573 ₺	683.526.000 ₺	680.128.000 ₺
	DÜKKAN	226,78	168,87	395,65	197,79	593,43	17.260 ₺	6.829.000 ₺	6.829.000 ₺
B BLOK	OFİS	39.488,19	23.062,37	62.550,56	40.418,79	102.969,36	10.664 ₺	667.031.000 ₺	667.031.000 ₺
	DÜKKAN	1.220,23	829,42	2.049,65	1.248,98	3.298,63	15.550 ₺	31.873.000 ₺	31.873.000 ₺
TOPLAM		82.604,50	47.041,62	129.646,12	78.207,24	207.853,36	10.716 ₺	1.389.259.000 ₺	1.385.861.000 ₺

Sonuç olarak kat irtifakına esas mimari proje ve tapu kayıtlarına göre **16124 ada, 5 parsel e 16125 ada, 4 parsel** üzerinde konumlu olan ofis ve dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki

- ✓ toplam hasılat değeri; **1.389.259.000,00.-TL**
- ✓ “192 -193 Nolu Bağımsız Bölüm Hasılatı” düşülmüş toplam hasılat değeri **1.385.861.000,-TL**

olarak takdir edilmiştir.

24.07.2019 TARİHLİ YAPI RUHSATLARINA GÖRE ŞEREFİYELENDİRME ÇALIŞMASI

24.07.2019 tarihli 122/19 ve 123/19 sayılı yapı ruhsatlarındaki verilere göre geliştirilen projenin bilgi amaçlı şerefiye çalışması yapılmıştır.

Değerleme çalışması sırasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında

- ✓ **Konutlar için; alan faktörü** (4 kademedede), **konum faktörü** (2 kademedede), **kat faktörü** (7 kademedede), **yön faktörü** (6 kademedede) olmak üzere 4 ayrı kritere göre bir puanlama yapılmıştır.
- ✓ **Ofisler için; alan faktörü** (4 kademedede), **konum faktörü** (2 kademedede), **kat faktörü** (7 kademedede), **yön faktörü** (6 kademedede) olmak üzere 4 ayrı kritere göre bir puanlama yapılmıştır.
- ✓ **Dükkânlar için; alan faktörü** (3 kademedede), **giriş faktörü** (2 kademedede), **cephe genişliği faktörü** (3 kademedede) olmak üzere 3 ayrı kritere göre bir puanlama yapılmıştır.

Taşınmazların satışa esas birim değerleri, çevrede satışa konu olan konutların, dükkânların ve ofislerin birim değerleri göz önüne alınarak tespit edilmiştir. Çalışma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların her birinin şerefiyeli değeri belirlenmiştir.

24.07.2019 tarihli 122/19 ve 123/19 sayılı yapı ruhsatları doğrultusunda sadece A1 ve A2 Bloklarda ofis nitelikli bağımsız bölümlerin bir kısmı alan değiştirilmeksizin fonksiyon değiştirilerek "Konut" kullanımına dönüştürülmüştür. Bu nedenle aşağıdaki çalışmada sadece A1 ve A2 blok ofis ve konut değerleri detaylı verilecek olup A1 ve A2 Bloкта konumlu dükkân değerleri ve B1 ve B2 bloklarda konumlu ofis ve dükkânlar için sadece özet tablolar sunulmuştur.

Değerleme çalışması sırasında bağımsız bölümlerin şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının düzenlenmesinde Çankaya Belediyesi İmar Arşivi'nden edinilen mimari projedeki satılabilir/kiralanabilir alan bilgileri ve kat projeleri incelemeler (manzara, cephe, yön, vb) sonucu tespit edilen kriterler kullanılmıştır.

Tarafımızca yapılan şerefiyelendirme çalışması neticesinde,

- ✓ konutların brüt alanı için birim baz satış değeri **9.500.-TL/m²**;
- ✓ ofislerin brüt alanı için baz satış değeri **9.250.-TL/m²**;
- ✓ dükkânların brüt alanı için ise birim baz satış değeri **15.000.-TL/m²**

olarak belirlenmiştir.

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **konutların**;

- minimum birim satış fiyatı: 9.975.-TL/m²
- maksimum birim satış fiyatı: 11.970.-TL/m²

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **ofislerin**;

- minimum birim satış fiyatı: 9.435.-TL/m²
- maksimum birim satış fiyatı: 12.303.-TL/m²

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **dükkânların**;

- minimum birim satış fiyatı: 15.150.-TL/m²
- maksimum birim satış fiyatı: 17.700.-TL/m²

olarak hesaplanmıştır.

Konutlarda Şerefiyelendirme Faktörleri

Alan Faktörü

Alan faktöründe küçük m² alana sahip olan dairelerin büyük m² alanlı dairelere göre daha avantajlı olduğu düşünülerek puanlama yapılmıştır. Konu dairelerin alan çeşitliliğinin yoğun olduğu aralıklarda puanlama yapılmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ALAN	PUAN
>150 M ²	0,0%
100-150M ² ARASI	3,0%
50-100M ² ARASI	7,0%
<50M ²	10,0%

Konum Faktörü

Cephe sayısı, gün ışığından daha fazla yararlanma, ferahlık, **manzara hâkimiyeti** ve etkin iç mekân kullanımı açısından önemlidir. Köşe yani 2 cepheli olmanın, söz konusu kriterlerden dolayı ara dairelere göre daha avantajlı olacağı kabul edilmiş olup, şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KONUM	PUAN
KÖŞE	4,0%
ARA	0,0%

Kat Faktörü

Bu kriter, ışıktan faydalanma, manzara hâkimiyeti ve çevresel etkilere maruziyet yönünden katların yüksekliği arttıkça, şerefiyesinin daha yüksek olacağı öngörüsüne dayanmaktadır. A Blok Zemin + 32 kat olup üst katlara çıktıkça değer artacağı düşünülerek puanlanmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KAT	PUAN
1--5	0,0%
6--10	3,0%
11--15	6,0%
16--20	9,0%
21--25	12,0%
25 ÜSTÜ	15,0%
BODRUM	0,0%

Yön Faktörü

Yön kriterinde belirleyici faktör, konutların güneş alabilme ve iklim koşullarından etkilenme kabiliyeti olarak düşünülmüştür. Yön kriterinde dikkat edilen husus; dairelerde önemli yaşam alanı olan salonların hangi yöne cephe aldığıdır. Güneşin konumu, dairelerde ısı ve ışık alma durumunu belirlemektedir. Bu sebeple güneybatı yönüne bakan konutlar yüksek şerefiyeli, kuzeydoğu yönüne bakan konutlar ise düşük şerefiyeli olarak kabul edilmiştir. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

YÖN	PUAN
KUZEYDOĞU	2,0%
KUZEYBATI	3,0%
DOĞU	4,0%
BATI	5,0%
GÜNEYDOĞU	6,0%
GÜNEYBATI	7,0%

Ham Birim Değer Takdiri

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre bağımsız bölümlerin şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Her bir bağımsız bölümün toplam şerefiye oranı belirlenerek ham birim satış değerine yansıtılmıştır. Ham birim satış değeri bloklar ve daire tipleri bazında değişmemekte olup, toplam şerefiye puanları ham birime yansıtıldığında her bir daire için farklı birim fiyatlar elde edilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların 24.07.2019 tarihli yapı ruhsatlarına göre düzenlenmiş, arşiv dosyasında görülen ve mimari proje kapak sayfasında belirtilen düzeltmeler doğrultusunda onaylanmış mimari projelerdeki dairelerin tek tek net alanlarına kendi ortak alanları eklenerek satılabilir alanları bulunmuş ve toplam satış değeri belirlenmiştir. Yukarıda detayları verilen emsal araştırmaları sonucu dairelerin ortalama m² satış bedeli **9.500,-TL/m²** olarak belirlenmiş ve şerefiyelendirmede baz alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BİRİM DEĞER (TL)
DAİRE	9.500

Güncel Yapı Ruhsatı doğrultusunda değerlendirme konusu A1 blok da yer alan konut nitelikli bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri hesaplanmış olup, bağımsız bölüm değerlerini gösterir tablolar raporun ekler kısmında sunulmuştur.

16125 ada, 4 parselde konumlu olan A1 blokda yer alan "Konut" nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki

- ✓ hasılat değeri **359.583.000,-TL**
- ✓ **192 ve 193 nolu bağımsız bölümler hariç hasılat değeri 356.121.000,-TL**

olarak belirlenmiştir.

Konut Satış Değerleri:

	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	(TL)
TOPLAM	359.583.000	10.938
192-193 Nolu B.B. HARIÇ TOPLAM	356.121.000	10.940
MİNİMUM	457.000	9.975
MAKSİMUM	2.142.000	11.970

Değerleme konusu A1 Blokda yer alan 310 adet bağımsız bölümün değerleri

- ✓ Minimum **457.000,-TL**
- ✓ Maksimum **2.142.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri ~ **10.918, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

Güncel Yapı Ruhsatı doğrultusunda değerlendirme konusu A1 ve A2 blok da yer alan ofis nitelikli bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri hesaplanmış olup, bağımsız bölüm değerlerini gösterir tablolar raporun ekler kısmında sunulmuştur.

16125 ada, 4 parselde konumlu olan A1 ve A2 bloklarda yer alan "Ofis" nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki hasılat değeri **350.103.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	(TL)
TOPLAM	350.103.000	11.018
MİNİMUM	596.000	9.528
MAKSİMUM	8.439.000	12.303

Değerleme konusu A1 ve A2 Blokda konumlu "Ofis" nitelikli bağımsız bölümün değerleri

- ✓ Minimum **596.000,-TL**
- ✓ Maksimum **8.439.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri **~11.018, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

Son yapı ruhsatına göre sadece A1 Blok'ta konumlu olan ofislerin bir kısmı konut niteliği almış olup, A1 ve A2 Blok' ta yer alan dükkanlar ile B1 ve B2 bloklarda yer alan ofis ve dükkanların alanlar değişmemiştir. Bu nedenle ilk ruhsatta takdir edilen değerler aynen esas alınmıştır.

16124 ada, 5 parselde konumlu olan B1 ve B2 bloklarda yer alan "Ofis" nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki hasılat değeri **667.031.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	(TL)
TOPLAM	667.031.000	10.664
MİNİMUM	404.000	9.435
MAKSİMUM	13.456.000	12.025

Değerleme konusu B1 ve B2 Blokda konumlu 500 adet bağımsız bölümün değerleri

- ✓ Minimum **404.000,-TL**
- ✓ Maksimum **13.456.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri **~ 10.664, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

BLOK	FONKSİYON	BRÜT ALANLAR	BAĞIMSIZ ORTAK ALAN	SATIŞ ALANI (m ²)	GENEL ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	ORTALAMA BİRİM M2 DEĞERİ	TOPLAM DEĞER	192 - 193 NOLU B.B. DÜŞÜLMÜŞ TOPLAM DEĞER
A BLOK	KONUT	21.537,80	11.335,55	32.873,35	18.784,09	51.657,44	10.938 ₺	359.583.000 ₺	356.121.000 ₺
	OFİS	20.131,50	11.645,41	31.776,91	17.557,59	49.334,50	11.018 ₺	350.103.000 ₺	350.103.000 ₺
	DÜKKAN	226,78	168,87	395,65	197,79	593,43	17.260 ₺	6.829.000 ₺	6.829.000 ₺
B BLOK	OFİS	39.488,19	23.062,37	62.550,56	40.418,79	102.969,36	10.664 ₺	667.031.000 ₺	667.031.000 ₺
	DÜKKAN	1.220,23	829,42	2.049,65	1.248,98	3.298,63	15.550 ₺	31.873.000 ₺	31.873.000 ₺
TOPLAM		82.604,50	47.041,62	129.646,12	78.207,24	207.853,36	10.918 ₺	1.415.419.000 ₺	1.411.957.000 ₺

Sonuç olarak güncel yapı ruhsatına göre 16124 ada, 5 parsel ve 16125 ada, 4 parsel üzerinde konumlu olan konut, ofis ve dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki

- ✓ toplam hasılat değeri **1.415.419.000,00.-TL**
- ✓ 192 ve 193 nolu Bağımsız Bölümler hariç toplam hasılat değeri **1.411.957.000,-TL**

olarak hesaplanmış olup bu değer bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

7.3.3 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Değerleme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan karma proje henüz tamamlanmamış olup, gelir getirmemektedir. Bu nedenle konu projenin değer tespiti “Proje Geliştirme Yaklaşımı” bölümünde detaylı olarak sunulmuştur.

7.3.4 Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkuller henüz inşa aşamasında olup, bu nedenle “Direkt Kapitalizasyon” çalışması yapılmamıştır.

7.4 Gayrimenkullerin En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak 16124 ada, 5 parselin “Ticari” kullanım amaçlı, 16125 ada, 4 parselin ise “Ticari-Konut” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin Ve Verimli Kullanım” ı temsil edeceği düşünülmektedir.

7.5 Gayrimenkullerin Kira Değerinin Tespiti

Değerleme konusu gayrimenkullerin henüz inşa aşamasında olması nedeni ile “Kira Değeri Tespiti” yapılmamıştır.

7.6 Gayrimenkullerin Müşterek Veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmuş olup, henüz inşaatları tamamlanmamıştır. Bu nedenle konu taşınmazların tamamlanması halindeki bağımsız bölüm değerleri raporun 7.3.2. bölümünde detaylı olarak sunulmuştur.

7.7 Proje Geliştirme Yaklaşımı

Proje Geliştirme Yaklaşımında proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin inşa edilmesi için gereken inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri hesap edilmeye çalışılmıştır. Proje inşaat alanı ve bağımsız bölümlerin satılabilir alan bilgileri Çankaya Belediyesi İmar Arşivi'nde yer alan kat irtifakına esas mimari projeden yapılan ölçümler doğrultusunda belirlenmiştir.

PROJE VERİLERİ	
Parsel Yüzölçümü, m ²	16.778,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI, m²	207.853,36
A1 - A2 Blok Ofis İnşaat Alanı, m ²	64.650,26
A1 - A2 Blok Ticari İnşaat Alanı, m ²	395,65
A1 - A2 Blok Ortak Alan İnşaat Alanı, m ²	36.539,46
B1 - B2 Blok Ofis İnşaat Alanı, m ²	62.550,57
B1 - B2 Blok Ticari İnşaat Alanı, m ²	2.049,64
B1 - B2 Blok Ortak Alan İnşaat Alanı, m ²	41.667,78

Yukarıdaki tabloda kat irtifakına esas mimari projede belirtilen kapalı alanlar, blok, fonksiyon, nitelik doğrultusunda ayrıştırılmıştır.

Konu parsel üzerinde yer alan yapının inşaat maliyetlerinin belirlenmesinde yapıların inşa durumu ve niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri kullanılmıştır. Değerlemeye konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık %15 olduğu tespit edilmiştir. Tamamlanma yüzdesini belirlemek için kullanılan porsantaj çalışmamız ekte yer almaktadır.

Konu parseller üzerinde inşa edilen projede konumlandırılan;

- ✓ Ofis alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **2.750,-TL/m²**
- ✓ Dükkan alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **2.250,-TL/m²**
- ✓ Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **1.750,-TL/m²**

Belirlenmiş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İNŞAAT MALİYETİ			
ÜNİTE	YAPI BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI İNŞAAT MALİYET (TL)
Ofis Alanı, m ²	2.750	127.200,83	349.802.283
Dükkan Alanı, m ²	2.250	2.445,29	5.501.903
Ortak Alan - Otopark Alanı, m ²	1.750	78.207,24	136.862.670
Toplam Maliyet	2.368	207.853,36	492.166.855

Hesaplamalar sonucunda 207.853,36 m² yapı alanı için; m² birim inşaat maliyeti **2.368,-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **492.166.855,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Projenin üstyapı inşaat maliyetinin yanı sıra, projelendirme, hafriyat, çevre düzenleme, satış ve pazarlama gibi diğer maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise diğer maliyetleri kapsayacağı düşünülmüştür.

DİĞER MALİYETLER			
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
ÜST YAPI MALİYETİ	80%		492.166.855
PROJELENDİRME MALİYETİ	3%	207.853,36	18.456.257
HAFRİYAT VE ALT YAPI MALİYETİ	9%	207.853,36	55.368.771
ÇEVRESEL DÜZENLEMELER	4%	207.853,36	24.608.343
ZEMİN İYİLEŞTİRME MALİYETİ	3%	207.853,36	18.456.257
SATIŞ VE PAZARLAMA MALİYETİ	1%	207.853,36	6.152.086
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYET	100%	207.853,36	615.208.569
%15 TAMAMLANMA ORANINA GÖRE PROJE MALİYETİ, TL	15%		92.281.285

Diğer maliyetlerin dağıtılmasının ardından proje %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **615.208.569,-TL** olarak öngörülmüştür. Konu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde %15 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, %15 tamamlanma oranına göre inşaat maliyeti **92.281.285,-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMI					
ÜNİTE	ALAN (m ²)	ÜST YAPI MALİYETİ (TL)	MALİYET ORANI (%)	PAÇAL MALİYET (TL)	PAÇAL BİRİM MALİYET (TL/m ²)
Ofis Alanı, m ²	127.200,83	349.802.283	71,07%	437.252.853	3.438
Dükkan Alanı, m ²	2.445,29	5.501.903	1,12%	6.877.378	2.813
Ortak Alan - Otopark Alanı, m ²	78.207,24	136.862.670	27,81%	171.078.338	2.188
TOPLAM MALİYET	207.853,36	492.166.855,00	100%	615.208.568,75	2.959,82

Hesaplamalara göre projenin paçal birim maliyeti **~2.959,82-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Projenin inşaatının 2022 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Değerleme tarihi itibari ile konu inşaatın yerinde yapılan tespit ve porsantaj çalışmasına göre; %15 oranında tamamlandığı belirlenmiş olup, 10.02.2020 tarihli maliyet değeri bu orana göre esas alınmıştır. İlerleyen yıllarda ise sırası ile %10, %40 ve %35 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

YILLAR	10.2.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	TOPLAM
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	15,00%	10,00%	40,00%	35,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti, TL	615.208.569	676.729.426	744.402.368	818.842.605	
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti, TL	92.281.285	67.672.943	297.760.947	286.594.912	744.310.087

Kat irtifakına esas mimar projede belirtilen ofis ve dükkân nitelikli bağımsız birimlerin net m² alanlarına kendi ortak alanları da eklenerek satılabilir/kiralalanabilir alanlar tespit edilmiştir. Konu bağımsız bölümlerin blok ve fonksiyon bazlı satış alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK	FONKSİYON	BRÜT ALANLAR	BAĞIMSIZ ORTAK ALAN	SATIŞ ALANI (m ²)	GENEL ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI
A BLOK	OFİS	41.669,30	22.980,96	64.650,26	36.341,67	100.991,94
	DÜKKAN	226,78	168,87	395,65	197,79	593,43
B BLOK	OFİS	39.488,19	23.062,37	62.550,56	40.418,79	102.969,36
	DÜKKAN	1.220,23	829,42	2.049,65	1.248,98	3.298,63
TOPLAM		82.604,50	47.041,62	129.646,12	78.207,24	207.853,36

Yukarıdaki tabloda detayları görüldüğü üzere, toplam satılabilir alan **129.326,25 m²** olup, fonksiyon bazlı dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SATILABİLİR ALANLAR	
*Satılabilir Ofis Alan, m ²	126.881
Satılabilir Dükkan Alan, m ²	2.445,29
TOPLAM SATILABİLİR KAPALI ALAN, m²	129.326,25

*Satılabilir ofis alanından, 192 ve 193 numaralı bağımsız bölümlerin satılabilir alanı olan 319,87 m² düşülerek 126.881,-m² belirlenmiştir.

Raporun ilgili bölümlerinde satılık ofis ve dükkan emsalleri sunulmuş olup, aşağıdaki tabloda konu taşınmazın tamamlanması halinde 2022 yılında satılabileceği m² birim değerleri sunulmuştur. Satış gelirleri için her yıl %15 oranında artırılmıştır.

KABULLER	
Satılabilir Ofis Alan, m ²	126.881
Ofis m ² Satış Bedeli, TL	10.000
Satılabilir Dükkan Alan, m ³	2.445
Dükkan m ² Satış Bedeli, TL	15.000
Maliyet Artış Oranı, %	10,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	15,00%

Proje maliyetlerinin her yıl %10, satış gelirlerinin ise %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Konu projede konumlandırılacak olan ofis ve dükkanlar için yıllar itibari ile m² satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	10.02.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	21.12.2024	31.12.2025	TOPLAM
Ofis m ² Satış Bedeli TL	0	10.000	11.500	13.225	15.209	17.490	20.114	-
Yıllara Göre Satış Oranı, %	0%	0%	10%	20%	20%	25%	25%	100,00%
Yıllara Göre Satılabilir Ofis Kapalı Alan, m ²	0	0	12.688	25.376	25.376	31.720	31.720	126.881
Yıllara Göre Ofis Satış Geliri, TL	0	0	145.913.104	335.600.139	385.940.160	554.788.980	638.007.327	2.060.249.711
Dükkan m ² Satış Bedeli TL	0	15.000	17.250	19.838	22.813	26.235	30.170	-
Yıllara Göre Satış Oranı, %	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	100,00%
Yıllara Göre Satılabilir Dükkan Kapalı Alan, m ²	0	0	0	0	0	1.223	1.223	2.445
Yıllara Göre Dükkan Satış Geliri, TL	0	0	0	0	0	32.076.206	36.887.637	68.963.843

Ofislerin satışlarına proje inşa halindeyken 2021 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2025 yılında satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Dükkanların satışlarına ise projenin tamamlanmasının ardından 2024 yılında başlanacak olup, 2025 yılında satışların tamamlanacağı

varsayılmıştır. Projedeki ofis ve dükkanların satışının 2025 yılında ~6 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.

Finansal Varsayımlar

İndirgeme Oranı	17,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	11,86%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	12,38%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	12,12%
Risk Prim Oranı, %	4,88%
Kupon Dönemi	6 Ay

21.02.2020 tarihinde, T.C. Hazinesi Devlet Tahvillerinden, 2 ve 5 yıllık vadeli getirileri dikkate alınmıştır.

Yukarıda yer alan veriler ve varsayımlar doğrultusunda oluşturulan Nakit Akış Projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU		1	2	3	4	5	6
YILLAR	10.02.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	21.12.2024	31.12.2025
PROJE OFİS SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	145.913.104	335.600.139	385.940.160	554.788.980	638.007.327
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	0	0	32.076.206	36.887.637
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-92.281.285	-67.672.943	-297.760.947	-286.594.912	0	0	0
NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)	-92.281.285	-67.672.943	-151.847.843	49.005.227	385.940.160	586.865.186	674.894.964
İndirgeme Oranı	17,00%						
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	517.611.051						
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	86.399.548						

Sonuç olarak yukarıda sunulan pazar araştırmaları ve varsayımlar doğrultusunda **Net Bugünkü Proje değeri 517.611.051,-TL** hesaplanmıştır.

Konu taşınmazlar için takdir edilen değer; yapı ruhsatına uyumlu olan onaylanmış mimari proje ve ekleri doğrultusunda belirlenmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda belirlenecek değer de farklılaşabileceği dikkate alınmalıdır. Ayrıca belirlenen net bugünkü değer 192 ve 193 numaralı bağımsız bölümlerin satılabilir alanını içermemektedir.

8 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespiti için taşınmazların mevcut tamamlanma oranına göre değerinin tespitinde “Maliyet Yaklaşımı”; bugün tamamlanarak satılması halindeki hasılat değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, projenin net bugünkü değerinin tespitinde ise “Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı” kullanılmıştır.

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

USD’in 10.3. maddesinde belirtildiği gibi “Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.” denilmekte olup, yapılan incelemeler ve analizler sonucu konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak uygun yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmaları doğrultusunda konu taşınmazların gerçeğe uygun değeri belirlenmeye çalışılacak olup, UFRS 13’de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m² satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut inşa durumu ve niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri ile tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri belirlenmiştir. Belirlenen arsa değerine tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri ilave edilerek taşınmazın %15 tamamlanma oranına göre değeri ve tamamlanması halindeki toplam değeri belirlenmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak bugün itibari ile satılması halindeki değerleri (proje hasılat değeri) hesaplanmıştır. Projede konumlu olan ofis ve dükkanların özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parseller üzerinde kat irtifakına esas onaylı mimari projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Sonuç olarak,

- ✓ **Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda** konu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projenin;
 - %15 tamamlanma oranına göre
 - Piyasa değeri **253.359.285,-TL**
 - 192 ve 193 nolu Bağımsız Bölümler düşülmüş piyasa değeri **253.006.285,-TL**
 - Tamamlanması halindeki
 - piyasa değeri **776.286.569,-TL**
 - 192 ve 193 nolu Bağımsız Bölümler düşülmüş piyasa değeri **775.933.569,-TL**
- ✓ **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda** projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması halindeki
 - Projenin bugünkü hasılat değeri **1.389.259.000,-TL**
 - 192 ve 193 nolu Bağımsız Bölümler düşülmüş projenin bugünkü hasılat değeri **1.385.861.000,-TL**
- ✓ **Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda** projenin net bugünkü değeri **~517.611.000,-TL**

Olacağı kanaatine varılmıştır.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak asgari bilgilerden raporda yer almayan herhangi bilgi mevcut değildir.

8.3 Gayrimenkuller ile İlgili Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller için yasal gereklere yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur. Ancak yapılan incelemelerde kat irtifakına esas mimari proje ve yapı ruhsatı sonrasında mimari projenin bağımsız bölüm fonksiyonları açısından değiştirilerek onaylandığı ve yeni ruhsatlar düzenlendiği belirlenmiştir. Konu taşınmazın kat irtifakının güncel proje ve ruhsata göre yeniden düzenlenmesi tavsiye olunur.

8.4 Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat Ve İpoteklerin Gayrimenkulün Devrine Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

23.03.2020 tarihli Tapu genelgesi doğrultusunda Covid-19 ile mücadele kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif ve Pasif Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatları, Sermaye Piyasası Kurulundan yazılı ve sözlü görüş alınarak mülk sahibi Banka tarafından alınmış olup, konu taşınmazların devrini ve değerini etkileyecek olacak herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

16525 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 192 ve 193 numaralı bağımsız bölümler üzerinde "Satış Vaadi vardır" şerhi bulunmakta olduğu bu bağımsız bölümler üzerindeki "Satış Vaadi" şerhi ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulundan görüş alınarak GYO portföyüne alınmasında veya portföyde bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirlenmiştir.

8.5 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiş olup;

- ✓ Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin c) bendinde belirtildiği üzere "*Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.*" Denilmekte olup, konu taşınmazlardan 16525 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 192 ve 193 numaralı bağımsız bölümler haricinde takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmazlar üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı,
- ✓ 16525 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 192 ve 193 numaralı bağımsız bölümler üzerinde "Satış Vaadi vardır" şerhi bulunmakta olduğu Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin c) bendinde belirtildiği üzere "*Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.*" denilmekte olup, bu bağımsız bölümler üzerindeki Satış vaadi şerhi ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulundan görüş alınarak GYO portföyüne alınmasında veya portföyde bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığını bildirdiği,
- ✓ Aynı maddenin ç) bendinde belirtildiği üzere "*Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.*" Denilmekte olup, konu taşınmazlar için kat irtifakı kurulmuş olmasına karşın inşa halinde bulunması nedeni ile GYO portföyüne "proje" olarak alınabileceği,
- ✓ Aynı maddenin d) bendinde belirtildiği üzere "*Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.*" Denilmekte olup, konu taşınmazlar için İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüklerinde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaat başlamak için

tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiş olup, konu taşınmazların yasal belgeler doğrultusunda GYO portföyüne alınabileceği

Belirlenmiştir.

Ancak raporun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere;

- ✓ Çankaya Belediyesi İmar/Planlama Müdürlüğü ve imar arşiv dosyası incelemeleri ile tarafımıza iletilen yazılı imar durum belgesi ve görüşmeler doğrultusunda değerlendirme konusu Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 1625 ada, 4 numaralı parsel ve 16124 ada, 5 numaralı parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, kat irtifakına esas mimari proje ve güncel yapı ruhsatlarının faal durumda, inşaatın ilerlemesi konusunda herhangi bir sıkıntı olmadığı öğrenilmiştir.
- ✓ Bununla birlikte 1/5000 ölçekli imar planının 14.03.2018 tarih ve E.2016/5955, H.2018/2203 sayılı mahkeme kararı ile iptal edildiği öğrenilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların halen inşaat aşamasında bulunması nedeni ile "Proje" olarak portföye alınması halinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının faal durumda olması ve ilgili yapı ruhsatlarının imar planları doğrultusunda düzenlenmiş olması nedeniyle mevcut koşullarda sakınca yoktur.
- ✓ Ancak projenin sürdürülebilirliğinin sağlanması açısından 1/5000 ve 1/25000 ölçekli imar planlarının yenilenmesi ve devamında plancılık ilkeleri gereği üst ölçekli planlara göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının da yenilenmesi gerekeceğinden imar planlarında meydana gelebilecek bu değişiklikler risk olarak görünmektedir. Bahse konu belirsizliğin olumsuz şekilde gerçekleşmesi halinde, değerlemeye konu taşınmazların GYO portföyünde bulundurulmasının sakıncalı hale gelebileceği düşünülmektedir.
- ✓ Aynı şekilde kat irtifakına esas projenin üzerinde fonksiyon değişiklikleri yapılarak onaylandığı ve güncel yapı ruhsatlarının düzenlendiği görülmüştür. Tebliğin 22. Maddesinin r) bendinde belirtildiği üzere "*Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.*" Denilmekte olup, taşınmazların GYO portföyüne alınarak tamamlanmasının ardından kat irtifakının yeniden düzenlenerek fonksiyon değişikliklerinin yapılması gerekmekte olup, aksi takdirde değerlemeye konu taşınmazların GYO portföyünde bulundurulmasının sakıncalı hale gelebileceği düşünülmektedir.

8.6 Gayrimenkullerin Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Raporu'nun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere, konu taşınmazlar için kat irtifakı kurulmuş olup, taşınmazlar arsa nitelikli değildir. Bu nedenle taşınmazların Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair incelemeye gerek olmamıştır.

8.7 Gayrimenkuller Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde üst hakkı bulunmamaktadır.

9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi 16124 Ada 5 parsel ve 16125 Ada 4 parsel üzerinde konumlu toplam 1057 adet “ofis ve dükkan” nitelikli taşınmazlardır.

Çankaya Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan incelemelere göre; Danıştay 6. Daire’sinin, 07.11.2016 tarihli ve 2016/5955 sayılı kararı; ÖYK’nin 25.01.2016 tarih onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği işleminin iptali ve yürütmenin; aktarımı yapılan kararlarında belirtilen bazı hukuka aykırılıkların devam ettiği ve kararda belirtilen gerekçelerin gereği gibi yerine getirilmediği belirlendiğinden, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygunluk bulunmadığı belirtilerek dava konusu işlemin yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Ancak dava da 1/1000 iptali istenmemesi ve bununla ilgili bir karar bulunmamasından dolayı, bölgeye ait 1/1000 ölçekli Uygulamalı İmar Planı halen yürürlükte kaldığı 01.03.2018 tarihli E-3148 sayılı Başkanlık Makamı Olur’ yazısında anlaşılmaktadır.

Şehir Placıları Odası’ nın 07.11.2016 tarihli ve 2016/5955E nolu işlemlerle dava açması sonucu 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının plana dayanak parselasyon, ruhsat, kamulaştırma gibi subjektif uygulama işlemlerinin geçerliliğini koruduğu gerekçesi ile 14.03.2018 tarihli ve E.13337 nolu yazı ile yürürlükte kalmasının devamına ve yürütmeyi durdurma davasının reddine karar verilmiş olup değerlendirme günü itibari ile uygulama imar planı ve bu plan doğrultusunda düzenlenmiş **yapı ruhsatı ve eklerin halen geçerli olduğu** anlaşılmaktadır.

İşbu değerlendirme çalışmasında her ne kadar 12.06.2018 tarihli A1 Blok için düzenlenen Tadilat Yapı Ruhsatına göre; 309 adet konut (21.239,76 m²), 226 adet ofis ve işyeri (16.510,96 m²) ve 52.792,67 m² ortak alandan ibaret oluşturulmuş mimari proje ve buna bağlı yapı ruhsatları bulunsa da değerlemede kat irtifakına esas mimari proje ve tapu kayıtlarındaki bağımsız bölüm nitelikleri dikkate alınmıştır.

Mevcut durumda taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde ana taşınmazın hafriyat işlerinin kısmen tamamlanmış olduğu, A Blok’un bodrum katlarının ve zemin üstü 5 katın kabasının kısmen tamamlandığı, B Blok’un ise 10. ve 9. Bodrum katlarının tamamlanıp kısmen 8. Bodrum kattan inşa edildiği, geri kalan bağımsız bölümlerin inşa edilmediği görülmüştür. Değerleme esnasında yapının tamamı için mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m² satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut inşa durumu ve niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri ile tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri belirlenmiştir. Belirlenen arsa değerine tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri ilave edilerek taşınmazın %15 tamamlanma oranına göre değeri ve tamamlanması halindeki toplam değeri belirlenmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak bugün itibari ile satılması halindeki değerleri (proje hasılat değeri) hesaplanmıştır. Projede konumlu olan ofis ve dükkanların özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parseller üzerinde kat irtifakına esas onaylı mimari projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi 16124 Ada 5 parsel ve 16125 Ada 4 parsel üzerinde konumlu toplam 4 blokta yer alması planlanan 1057 adet bağımsız bölümlü karma projenin pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespiti için taşınmazların mevcut tamamlanma oranına göre değerinin tespitinde "Maliyet Yaklaşımı"; bugün tamamlanarak satılması halindeki hasılat değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", projenin net bugünkü değerinin tespitinde ise "Gelirlerin İndirilmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı" kullanılmıştır.

➤ **Değerleme konusu taşınmazların (A1 Blok 192 ve 193 Nolu Bağımsız Bölümler Hariç):**

- **KDV hariç** %15 tamamlanma oranına göre piyasa değeri **253.006.000,-TL**
- **KDV Dahil** %15 tamamlanma oranına göre piyasa değeri **298.547.080,-TL**

- **KDV hariç** projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri **1.385.861.000,-TL**
- **KDV dahil** projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri **1.635.315.980,-TL**

- **KDV hariç** projenin net bugünkü değeri **517.611.000,-TL**
- **KDV dahil** projenin net bugünkü değeri **610.780.980,-TL**

Olarak belirlenmiştir.

Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU
Şehir Plancısı
SPK Lisans No: **407238**
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Fatma KOÇ KESEN
Ekonomist
SPK Lisans No: **402238**
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Volkan YEDİKARDAŞLAR
Harita Mühendisi
SPK Lisans No: **402076**
Sorumlu Değerleme Uzmanı

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve ağıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuğların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerekleştiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi beyan ederiz.

10 RAPOR EKLERİ

1. Bağımsız Bölüm Değerlerini Gösterir Tablolar
2. Projeye Ait Görseller
3. Yapı Ruhsatları
4. Çankaya Belediyesi İmar Durum Yazısı
5. Özelleştirme İdaresi İmar Durum Yazısı
6. İnşaat Seviye Tespit Tablosu
7. Mahkeme – Belediye Vb. Yazılar
8. Takyidatların Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Tarafından Alınmasına Dair SPK ile Yapılan Yazışmalar
9. Takyidatların İlgili Banka Tarafından Alındığına Dair Üst Yazı
10. Satış Vaadi Şerhi İçin SPK'dan Alınan Uygunluk Yazısı
11. Takyidatlar
12. Lisanslar
13. Değerleme Uzmanlarına Ait Özgeçmişler