

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

ARALIK 2020

2020_GalataProje_127



İçindekiler

1	RAPOR BİLGİLERİ	4
2	ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	6
4	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	7
4.2	GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	8
4.3	GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	9
4.4	GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUM BİLGİLERİ	9
4.5	GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	18
4.6	GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	19
4.7	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	21
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	21
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	21
4.10	GAYRİMENKULLERİN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI BİLGİSİ	21
5	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	22
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER	22
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	22
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	24
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	24
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	27
5.3	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	29
5.4	BÖLGE VERİLERİ	31
5.4.1	Ankara İli	31
5.4.2	Çankaya İlçesi	32
6	GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ	33
6.1	GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	33
6.2	GAYRİMENKULLERİN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	34
6.3	GAYRİMENKULLER VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	36
6.4	GAYRİMENKULLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21’İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	36
6.5	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	36
7	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	38
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	38
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	38
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	38
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	39
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı	39
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	39
7.3.1	Maliyet Yaklaşımı	40
7.3.2	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	43
7.3.3	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	66
7.3.4	Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı	66

7.4	GAYRİMENKULLERİN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	66
7.5	GAYRİMENKULLERİN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	66
7.6	GAYRİMENKULLERİN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ	66
7.7	PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI.....	67
8	<u>GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	71
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	71
8.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	72
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	72
8.4	GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	73
8.5	GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	73
8.6	GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	74
8.7	GAYRİMENKULLER ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, 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	74
9	<u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u>	75
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	75
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	76
10	<u>RAPOR EKLERİ</u>	78

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	:	11.12.2020 / 2020S0082	
Değerleme Çalışmaları Başlangıç Tarihi	:	16.12.2020	
Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi	:	30.12.2020	
Rapor Tarihi	:	31.12.2020	
Rapor Numarası	:	2020_GalataProje_127	
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce Nisan 2020 tarihinde 2020_GalataProje_019 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.	
Taşınmazın %15 Tamamlanma Oranına Göre Toplam Değeri (KDV Hariç)	:	253.843.285,-TL (İkiyüzelliüçmilyonsekizyüzkırkükbinikiyüzseksenbeş-Türk Lirası)	
Taşınmazın %15 Tamamlanma Oranına Göre Toplam Değeri (KDV Dahil)	:	299.535.077,-TL (İkiyüzdoksandokuzmilyonbeşyüzotuzbeşbinyetmişyedi-Türk Lirası)	
Taşınmazın Tamamlanması Halinde Toplam Hasılat Değeri (KDV Hariç)	:	1.450.509.000,-TL (Birmilyardörtüyüzellimilyonbeşyüzdokuzbin-Türk Lirası)	
Taşınmazın Tamamlanması Halinde Toplam Hasılat Değeri (KDV Dahil)	:	1.711.600.620,-TL (Birmilyaryediyüzonbirmilyonaltıyüzbinaltıyüzyirmi-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 ÜMRANIYE/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" üzerinde konumlandırılmakta olan projenin yasal durumunun irdelenmesi, tamamlanma oranına göre değerinin, <u>tamamlanması halinde</u> hasılat değerinin ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak 16.12.2020 tarihi itibarıyla tespitidir. Müşteri Şirket tarafından değerlendirme işlemi için getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
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 yer almasında 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	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
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	18.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 7.7152 TL esas alınmıştır.
€/TL	18.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 9.4541 TL esas alınmıştır.
İskonto Oranı	18.12.2020 tarihli 5 ve 10 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

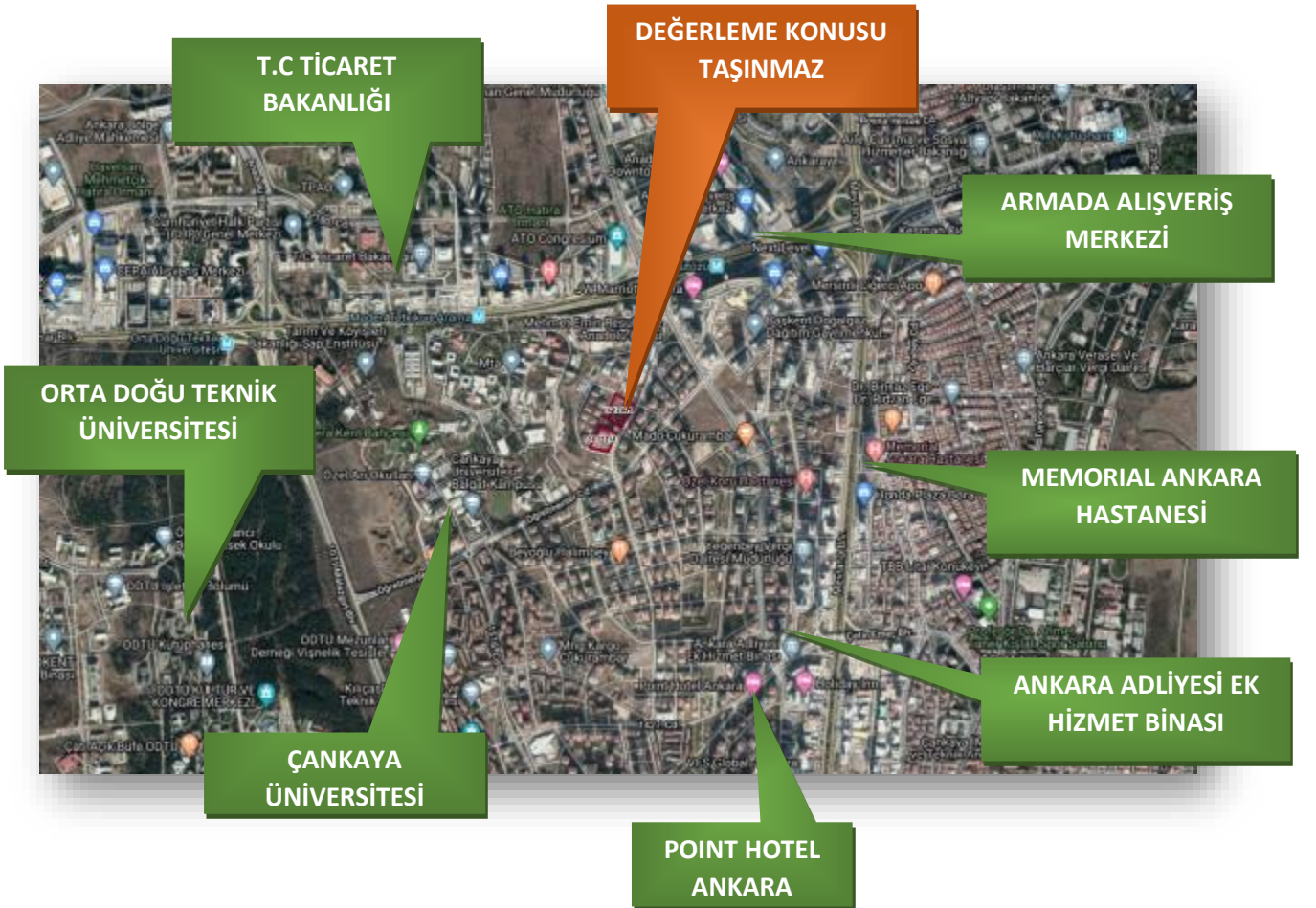
4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

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
Edinme Tarihi ve Yevmiye No.	: 06.07.2020 / 48405
Malik	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.

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
Edinme Tarihi ve Yevmiye No.	: 06.07.2020 / 48405
Malik	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.

16124 ada 5 parsel ve 16125 ada, 4 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde geliştirilmekte olan projede 1057 adet bağımsız bölüm oluşturulmuş olup, bağımsız bölüm listesi eklerde sunulmuştur.

4.3 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif ve Pasif Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatları, ilgili Tapu Müdürlüğü'nden gerek tarafımızca gerek müşterimiz tarafından yapılan sözlü, yazılı, yüz yüze görüşmeler ve web tapu müracaatı gibi tüm girişimler sonuçsuz kalmış ve tapu dairesinden temin edilememiştir. Bu durumda, Çankaya Belediyesi'nde halihazırda yürütülen ruhsat işlemleri gerekçesiyle müşteri tarafından 08.12.2020 tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri, değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır. Takyidat belgeleri ve belgelerin mülk sahibi tarafından alındığına dair üst yazı ek'lerde 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: ATİLLA Kızı) (Yev: 87144 Tarih: 08/11/2019)

193 Nolu Bağımsız bölüm:

Şerhler;

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

4.4 Gayrimenkullerin İmar Durum Bilgileri

Değerlemeye konu olan Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16125 ada 4 parsel ve 16124 ada 5 parseldeki taşınmazlara ait imar durumu Çankaya Belediyesi İmar Arşivi'nde 17.12.2020 tarih ve E. 81326 sayılı dilekçemiz ile talep edilmiştir.

Cevaben yazılan 24.12.2020 tarih, 53849070-115.01.07-E. 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,
- 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,
- İlgili plan değişikliğine ilişkin olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığının teklifi ile Çankaya Belediye Encümenininin 31.05.2016 tarih ve 3238 sayılı kararı ile onaylanan 1230 Folye Nolu tevhid işlemi ile 16125 ada 2 ve 3 sayılı parsellerin birleşerek 16125 ada 4 sayılı parseli olduğu,
- Ancak TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı aleyhine 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. Dairesininin 07.11.2016 tarih ve E.2016/5955 sayılı kararı ile dava konusu işlemin yürütmesininin

durdurulmasına, Danıştay 6. Dairesinin 14.03.2018 tarih ve E.2016/5955, K.2018/2203 sayılı kararı ile dava konusu işlemin İPTALİNE karara verildiği,

- 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/parsellere 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.



Sayı : 53849070-115.01.07-E.
Konu : Çukurca Mah.16125 ada 4 sayılı parsel
(imar durumu bilgisi)

GALATA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DAN. HİZ. A.Ş.
Kozyatağı Mahallesi Bayar Caddesi Demirkaya İş Merkezi No:97 D.No:11-12 Kadıköy /
İSTANBUL

İlgi : Müdürlüğümüz evrakına 17.12.2020 tarih ve E.81326 sayı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçede; Çukurambar Mahallesi, imarın 16125 ada 4 sayılı parsel ile ilişkin olarak hazırlanacak değerlendirme raporunda kullanılmak üzere parsellere ait güncel imar durumu ve son 3 yıla ait imar planı değişiklikleri ve plan notları bilgisinin verilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede;

-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, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde 16125 ada 4 sayılı parselin E:2.25, Yençok:Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret + Konut Alanı" kullanımında kaldığı,

-İlgili plan değişikliğine ilişkin olarak Özelleştirme İdaresi Başkanlığının teklifi ile Çankaya Belediye Encümenininin 31.05.2016 tarih ve 3238 sayılı kararı ile onaylanan 1230 Folye Nolu tevhid işlemi ile 16125 ada 2 ve 3 sayılı parsellerin birleşerek 16125 ada 4 sayılı parseli olduğu,

-Ancak TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı aleyhine 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. Dairesininin 07.11.2016 tarih ve E.2016/5955 sayılı kararı ile dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına, Danıştay 6. Dairesininin 14.03.2018 tarih ve E.2016/5955, K.2018/2203 sayılı kararı ile dava konusu işlemin İPTALİNE karara verildiği,

-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 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 07.12.2016 tarih ve 530/16-B2 sayılı yapı ruhsatının iptali amacıyla açılan davada ise, Danıştay 6. Dairesininin 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 Özelleştirme Yüksek Kurulunun 25.01.2016 tarih ve 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin bir örneği yazımız ekinde yer almaktadır.

Bilgi alınmasını rica ederim.





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



E-İmzalı
Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:
25.01.2016 onay tarihli 1000 ölçekli UİP değ. (3 sayfa)

24/12/2020 Şehir Plancısı
/ / / Şehir Planlama Büro Sorumlusu
/ / / İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Üst
Sorumlusu

Sevgi ATALAY
Süheyla YETKİN KURŞUN
Hasan DOĞAN

Evrak Doğrulamak İçin: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/en-Vision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BEAC5RP08>
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

Bilgi için : Sevgi Atalay
Ünvanı: Şehir Plancısı
Birimi: Şehir Planlama Bürosü




ÇANKAYA (ANKARA) ÇUKURAMBAR MAHALLESİ

ANKARA TİCARET ODASI SARAYI ALANI
İMAR 16124 ADA 2,3,4 VE 16125 ADA 2,3 PARSEL

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK : 1/1000

GÖSTERİM

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  YAPI YAKLAŞMA SINIRI
-  TİCARET ALANI
-  TİCARET-KONUT ALANI
-  ÖA-5.1 JEOLOJİK ÖNEMLİ ALAN

PLAN HÜKÜMLERİ

1. TİCARET ALANI

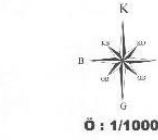
TİCARET ALANINDA BÜRO İŞHANI, LOKANTA, ÇARŞI, BANKA, OTEL, SINEMA, TİYATRO GİBİ SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, ÖZEL/RESMİ EĞİTİM VE SAĞLIK VE BENZERİ TESİSLER BÖLGESEL İHTİYAÇI KARŞILAMAK ÜZERE YAPILABİLİR. TİCARET ALANINDA E.2.25 YENÇOK SERBEST OLACAKTIR.

2. TİCARET-KONUT ALANI

TİCARET-KONUT ALANINDA, KONUT: ÇOK AMAÇLI STÜDYO DAİRE VE REZİDANS YAPILABİLİR. ZEMİN KAT VE 1. KATTA KONUT HARICİNDE, TİCARİ BİRİMLER, ÇARŞI, RESTORAN, BÜRO, SINEMA TİYATRO GİBİ SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, SAĞLIK TESİSLERİ VE BENZERİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU KULLANIMLARIN BİRİ VEYA BİRKAÇI AYNI ANDA PROJELENDİRİLEBİLİR. BU ALANDA ESKİ İMAR DURUMUNDA VERİLEN E.1.80 KONUT ALANI HAKKINI GEÇMEMEK ŞARTIYLA KONUT YAPILABİLİR. KALAN EMSAL SADECE ZEMİN KAT VE 1. KATTA OLMAK ÜZERE TİCARET ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. KONUT VE DİĞER KULLANIMLARIN YERLEŞİM PLANI MİMARİ PROJE İLE BELİRLENECEKTİR. BU ALANDA E.2.25 YENÇOK SERBEST OLACAKTIR.

3. TİCARET ALANI VE TİCARET-KONUT ALANINDA;

- 3.1. BİRDEN FAZLA ADA/PARSELİN MİMARİ PROJEYE GÖRE BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE ADA/PARSELLER ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.
- 3.2. TOPLAM İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KOŞULU İLE MİMARİ PROJESİNE UYGUN, DEĞİŞİK YÜKSEKLİK VE NİTELİKTE BİOKLAR YAPILABİLİR.
- 3.3. KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR, AÇIK VE KAPALI KORİDÖRLER, KAT HÖLLERİ, ÇATI ARALARI VE BODRUM KATLAR İLE ORTAK ALANLAR EMSAL DAHİL DEĞİLDİR.
- 3.4. MİMARİ PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, STÜDYO DAİRE, OFİS, OTEL VE REZİDANS KULLANIMLARINDA EMSAL HARİCİ OLMAK KAYDI İLE ORTAK ALAN OLARAK KULLANILMAK ÜZERE HER KATTA KAT BAĞESİ YAPILABİLİR.

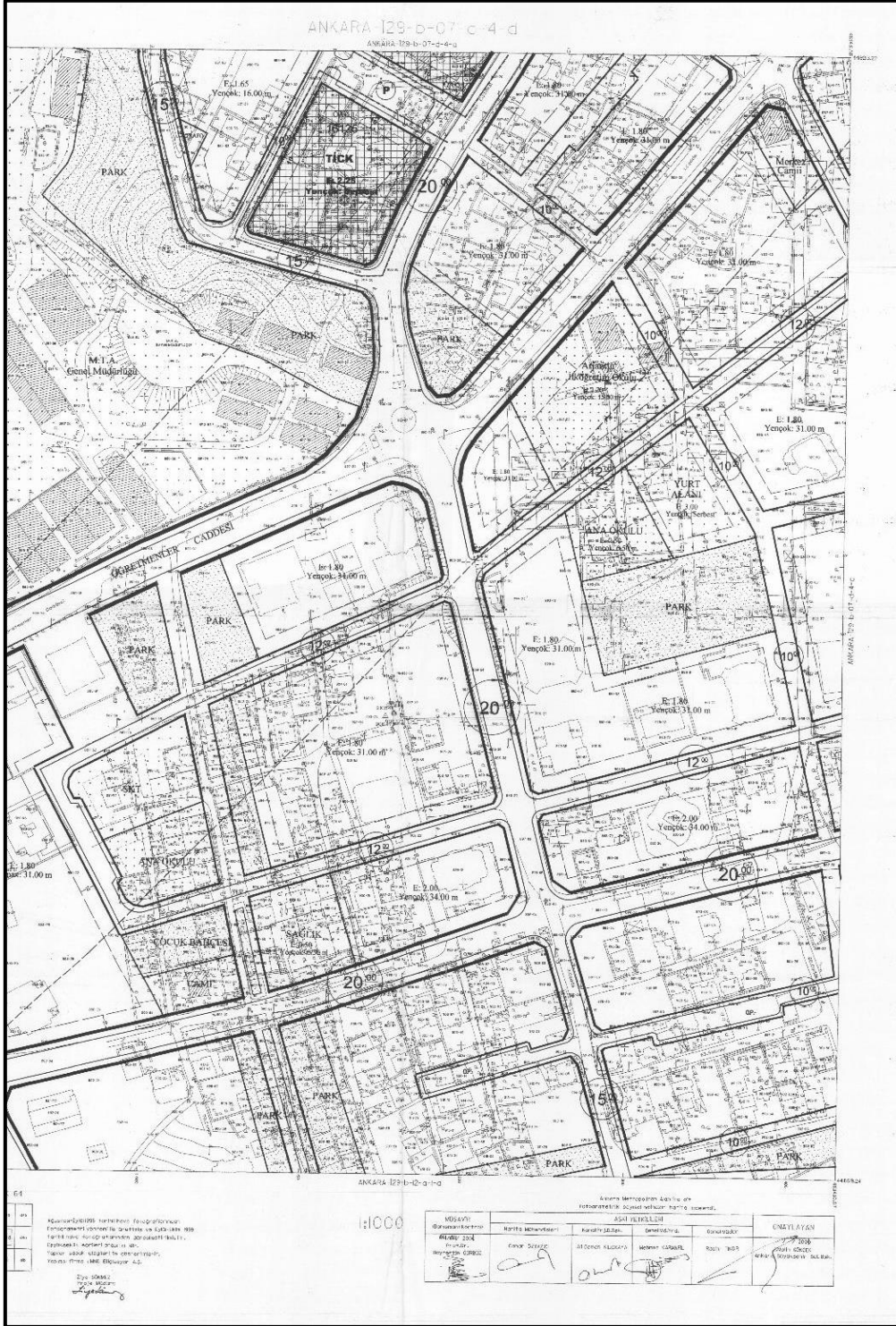


ÖK 04

1/1000

ANKARA-129-b-07-d-4-d

MESAFER	ESKİ YETKİLLERİ	ONAYLAYAN
İmar Kanununa Göre	Kararlı Durumda	7/2008
16/09/2008	Deniz KOCALP	Umut ÖZGÜR
16/09/2008	Alihan KOCALP	Alihan KOCALP
16/09/2008	Selma KOCALP	Alihan KOCALP
16/09/2008	Rosin TUNÇ	Alihan KOCALP



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. Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan temin edilen bu yazı **23.12.2020 tarihinde ilgili makamdan alınan şifa'en bilgiye göre geçerliliğini sürdürdüğü tespit edilmiştir.**



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

TEBLİĞ

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan:

ÖZELLEŞTİRME YÜKSEK KURULU KARARI

Tarih : 25/01/2016

Karar No : 2016/06

Konu : İmar Planı.

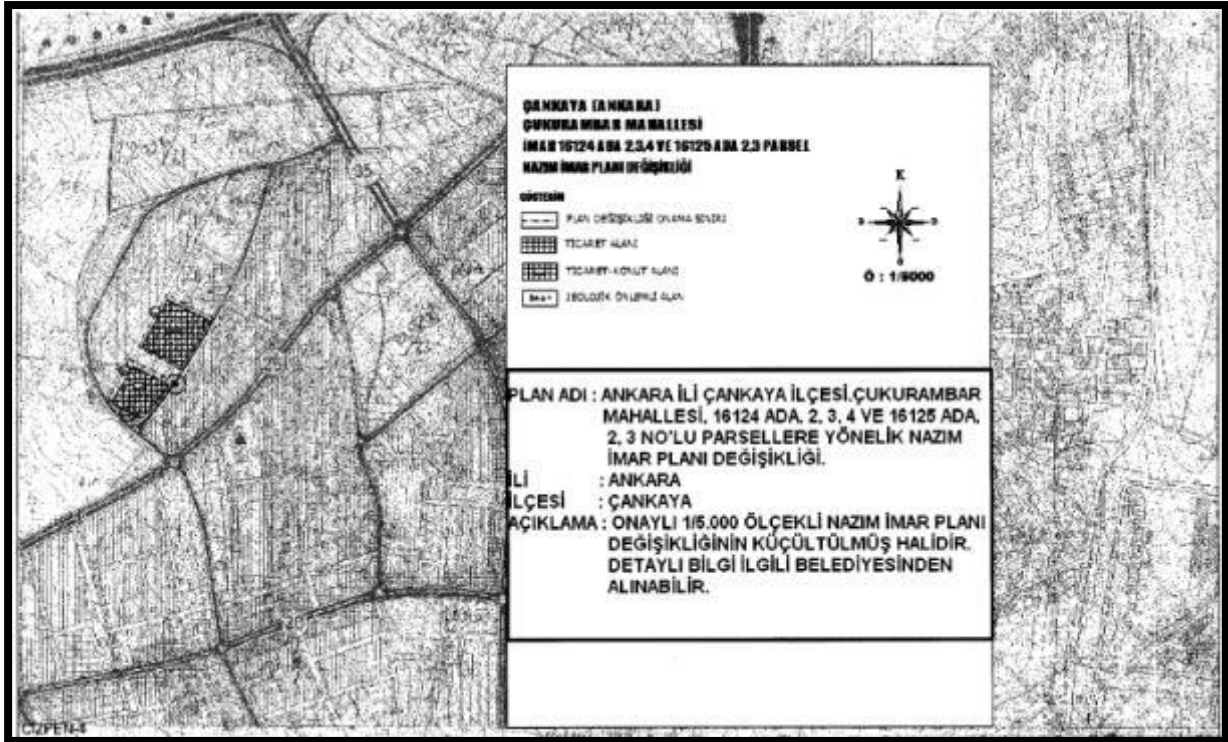
Özelleştirme Yüksek Kurulu'nca;

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 Resmî 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 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,
 - 24.07.2020 tarih ve 44/20-A1 sayılı 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,
 - 24.07.2020 tarih ve 44/20-A2 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı

16124 Ada 5 Parsele ait,

Yapı ruhsatı:

- ✓ B1 Blok için,
 - 14.10.2016 tarih 125/16 sayılı İksa Ruhsatı
 - 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,
 - 24.07.2020 tarih ve 43/20-B1 sayılı 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,
 - 24.07.2020 tarih ve 43/20-B2 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, mevcuttur.

11.09.2020 tarihli dilekçe ile 16125 ada, 4 parselinde bulunan mimari proje için tashihatların ruhsata bağlanması için talepte bulunulmuştur. 21.10.2020 tarih ve 53849070-115.02.03-E.38383 sayılı gelen cevapta "16125 ada 4 parseline ait 08.09.2016 onay tarihli mimari proje üzerine işlenilen 28.09.2020 tarihli tashihat 24.07.2020 gün ve 44/20-A1, 44/20-A2 sayılı yapı ruhsatlarına işlenmiştir." Cevabı gelmiştir. İlgili yazılar rapor ekinde sunulmuştur.

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'nın 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 fek 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.
- **11.09.2020 tarihli 56660 sayılı dilekçe ile** 16125 ada, 4 parselinde bulunan mimari proje için tashihatların ruhsata bağlanması için talepte bulunulmuştur.
- **21.10.2020 tarih ve 53849070-115.02.03-E.38383 sayılı gelen cevapta** "16125 ada 4 parseline ait 08.09.2016 onay tarihli mimari proje üzerine işlenen 28.09.2020 tarihli tashihat 24.07.2020 gün ve 44/20-A1, 44/20-A2 sayılı yapı ruhsatlarına işlenmiştir." cevabı gelmiştir.

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 06.07.2020 tarihinde VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’ne 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 24.12.2020 tarih, 53849070-115.01.07-E 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

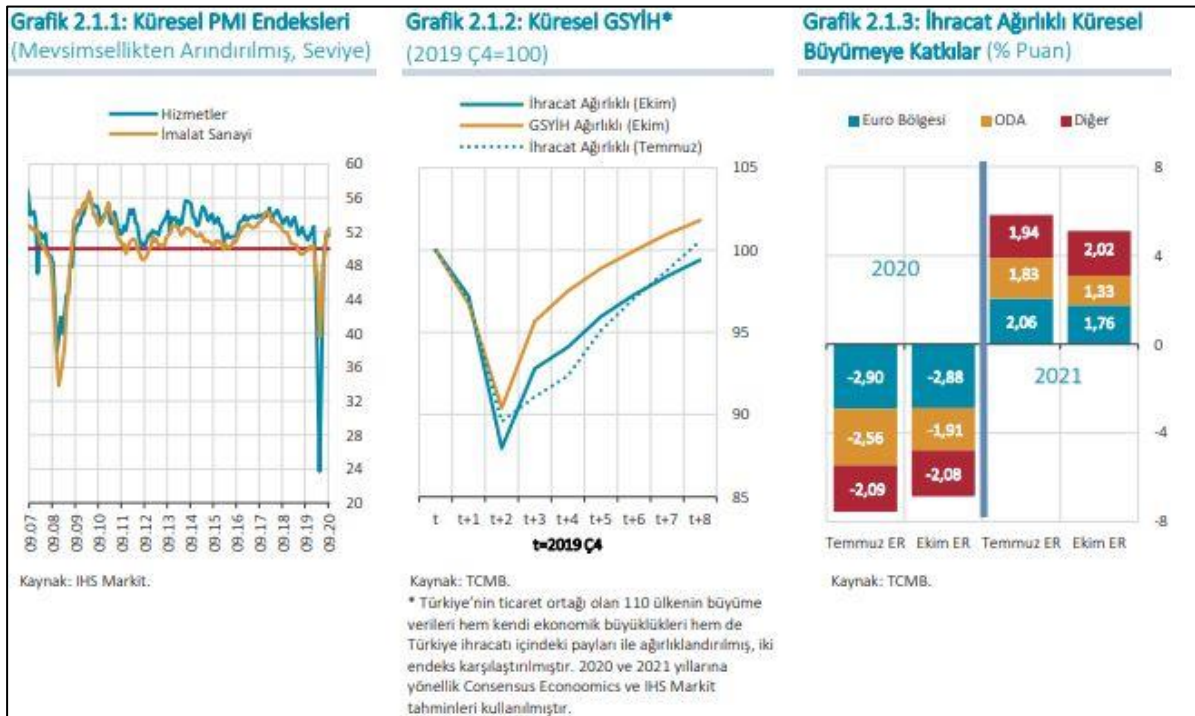
Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili belediye imar dosyası incelemesinde dosya içerisinde herhangi bir enerji verimlilik sertifikasına ulaşılamamıştır.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

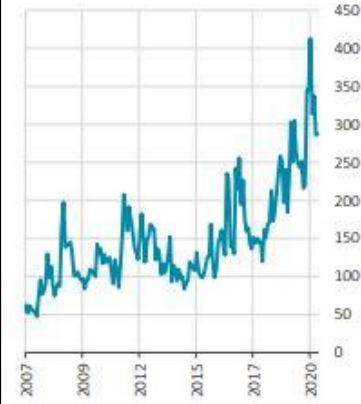
5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

Büyümeye dair öncü gösterge niteliğindeki PMI endeksleri toparlanmayı sürdürürken, 2020 yılına ilişkin büyüme öngörülerini de geçtiğimiz rapor görünümüne göre bir miktar iyileştirmiştir. Türkiye'nin dış talebi için gösterge niteliği taşıyan ihracat ağırlıklı büyüme endeksi, Avrupa ülkelerindeki görece zayıf seyre bağlı olarak, küresel büyümeyi yansıtan GSYİH ağırlıklı endekse göre daha olumsuz bir görünüm sunmaktadır. İhracat ağırlıklı endekste ikinci çeyrekteki daralma daha derin olurken, sonrasındaki toparlanmanın da görece yavaş olması beklenmektedir. Bu gelişmede, Çin ve ABD gibi büyüme tahminleri son dönemde iyileşen bazı ülkelerin Türkiye'nin ihracatındaki paylarının küresel üretimdeki paylarından daha düşük olması belirleyici olmuştur. Buna karşın, 2020 yılı dış talep görünümü, Temmuz raporuna göre sınırlı bir iyileşme göstermiştir. Bu iyileşme genel olarak Euro bölgesi dışında kalan ticaret ortaklarından ve özellikle Orta Doğu ve Afrika grubundaki büyüme görünümünün iyileşmesinden kaynaklanmaktadır.



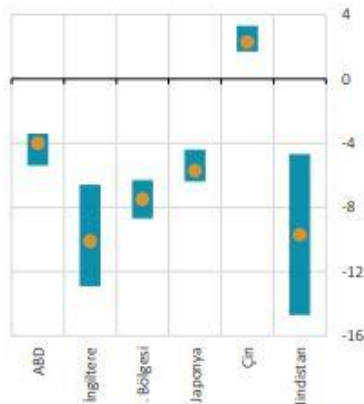
Küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyrederken, riskler ağırlıklı olarak aşağı yönlüdür. Açıklanan sağlık istatistikleri salgının henüz tam olarak kontrol altına alınmadığına işaret etmektedir. Ancak, küresel ölçekte yılın ikinci çeyreğindeki kadar sıkı kısıtlamalara dönülme olasılığının düşük olduğu görülmektedir. Bu durum, tahminlerin iyileşmesine neden olmakla birlikte salgının seyrine, ekonomi politikalarına ve bu politikaların etkilerine yönelik belirsizlikler yüksek düzeyini korumaktadır. Consensus Forecasts bültenine tahmin sağlayan katılımcıların büyük ekonomilere ilişkin tahminleri de belirsizliğin yüksekliğine işaret etmektedir. Veriler, tahmin aralığı genişliğinin ve tahminlerin ortalamadan sapmalarının geçmiş yıllara ve 2008 krizine kıyasla daha yüksek olduğunu gösterirken, katılımcıların büyüme tahminlerinin önemli oranda farklılaşabildiği dikkat çekmektedir.

Grafik 2.1.4: Küresel Ekonomi Politikaları Belirsizlik Endeksi



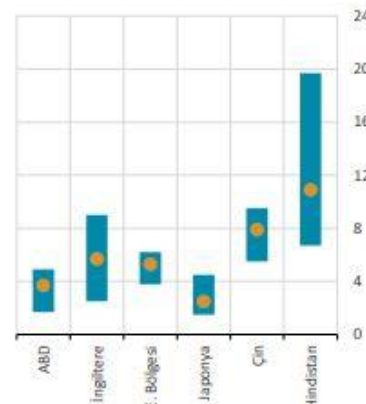
Kaynak: Davis, S., J., (2016). "An Index of Global Economic Policy Uncertainty", w22740, National Bureau of Economic Research. (www.policyuncertainty.com)

Grafik 2.1.5: 2020 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)



Kaynak: Consensus Economics.
* Yuvarlaklar tahmin ortalamasını, boyalı alan en yüksek ve en düşük tahminler arasındaki farkı göstermektedir.

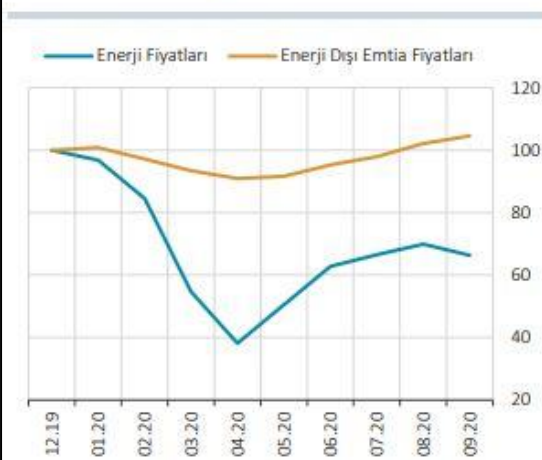
Grafik 2.1.6: 2021 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)



Kaynak: Consensus Economics.
* Yuvarlaklar tahmin ortalamasını, boyalı alan en yüksek ve en düşük tahminler arasındaki farkı göstermektedir.

Enerji fiyatları düşük seviyesini korurken, diğer emtia fiyatları salgın öncesi düzeylerini aşmıştır. Enerji

Grafik 2.1.7: Emtia Fiyatları (2019 Aralık =100)



Kaynak: Dünya Bankası.

fiyatları, Nisan ayında dip yaptıktan sonra bir miktar artmış, ancak Eylül ayı itibarıyla salgın öncesi seviyelerinin yüzde 35 altında kalmıştır. Fiyatlar, bir önceki rapor döneminden bu yana yataya yakın seyretmiştir. Diğer taraftan, enerji dışı emtia fiyatları endeksi Eylül ayında salgın öncesi düzeyinin üzerine çıkmıştır (Grafik 2.1.7). Emtia fiyatlarının talep kaynaklı olarak düşmesi beklenen bir durum olmakla birlikte, enerji ve diğer emtia fiyatlarındaki ayrışma, özellikle petrol fiyatlarına ilişkin aşağı yönlü baskının daha kuvvetli olduğunu göstermektedir. Salgın nedeniyle özellikle seyahat harcamalarının diğer birçok sektöre göre daha fazla etkilenmiş olması, petrol talebini düşürerek enerji fiyatlarındaki görece zayıf seyrinde önemli rol oynamaktadır.

5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

5.2.1 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Salgının iç ve dış talep üzerindeki etkilerine bağlı olarak yılın ikinci çeyreğinde sert bir şekilde daralan iktisadi faaliyet, normalleşme süreci ve güçlü kredi ivmesinin desteğiyle üçüncü çeyrekte V-tipi belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Salgının ilk aşamalarında üretim potansiyelinin korunması önceliklendirilerek reel sektör ile finansal sektör arasındaki etkileşimin sağlıklı bir şekilde devamını sağlayacak adımlar atılmıştır. TCMB tarafından alınan parasal tedbirlere ek olarak, politika yapıcı diğer kurumlar tarafından da piyasa oynaklığını sınırlayıcı ve ekonomiyi destekleyici önlemler alınmıştır.¹ Kamu bankaları öncülüğünde ivme kazanan kredi arzı, reel sektöre kredi akışının kesintisiz devamına ve ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlamıştır. Ertelenmiş yurt içi talepte gözlenen hızlı artışın yanında ihracatın öngörülenden daha güçlü bir seyir izlemesiyle yılın üçüncü çeyreğinde iktisadi faaliyet salgın öncesi düzeyini aşmıştır. Yüksek frekanslı veriler ekonomideki toparlanmanın son çeyrekte devam ettiğine işaret etmekte, böylelikle 2020 yılında pozitif büyüme ihtimalinin oldukça güçlendiği değerlendirilmektedir.

Güçlü kredi ivmesiyle ekonomide sağlanan hızlı toparlanmanın dış denge ve enflasyon görünümü üzerinde belirgin yansımaları görülmektedir. Hızlı kredi genişlemesi ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlarken, talep koşullarının dezenflasyonist etkisini sınırlamış ve Türk lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyonun öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemesinde etkili olmuştur. Buna ilaveten, normalleşmenin kademeli gerçekleşmesi nedeniyle kapasite kısıtlamalarının birim maliyetler üzerindeki etkileri azalarak da olsa hissedilmeye devam etmiştir. Enflasyon eğiliminin yıl sonu ve orta vadeli hedeflerin üzerinde seyretmesi neticesinde enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü güncellemeler son dönemde belirginleşmiştir. Bu görünüm, fiyatlama davranışları ve orta vadeli enflasyon görünümüne yönelik risk oluşturmaktadır.¹

Ekonomik güven endeksi Eylül ayında 88,5 iken, Ekim ayında %4,8 oranında artarak 92,8 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, reel kesim (imalat sanayi), hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı.

Reel kesim güven endeksi bir önceki aya göre Ekim ayında %3,8 oranında artarak 109,7 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %6,4 oranında artarak 79,7 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %1,7 oranında artarak 95,0 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. Tüketici güven endeksi Ekim ayında %0,1 oranında azalarak 81,9 değerini aldı.²

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Eylül	Ekim	Eylül	Ekim
Ekonomik güven endeksi	88,5	92,8	3,1	4,8
Tüketici güven endeksi	82,0	81,9	3,2	-0,1
Reel kesim güven endeksi	105,7	109,7	0,5	3,8
Hizmet sektörü güven endeksi	74,9	79,7	6,4	6,4
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	93,5	95,0	-1,5	1,7
İnşaat sektörü güven endeksi	83,3	83,8	-2,0	0,6

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

¹ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

² <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ekonomik-Guven-Endeksi-Ekim-2020-33934>

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,74 artış gerçekleşti.³

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2020

	Ekim 2020	Ekim 2019	Ekim 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,13	2,00	2,67
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	10,64	10,59	22,56
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	11,89	8,55	25,24
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	11,74	16,81	14,90

TÜİK tarafından yayınlanan “Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2020” verilerine göre GSYH 2020 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı.

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2020					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2018	Yıllık	3 758 316	797 124	174,5	3,0
	I ⁰⁰	796 554	208 954	158,5	7,5
	II ⁰⁰	898 229	207 698	173,5	5,8
	III ⁰⁰	1 036 561	191 877	185,0	2,5
	IV ⁰⁰	1 026 971	188 594	181,0	-2,7
2019	Yıllık	4 320 191	760 778	176,1	0,9
	I ⁰⁰	925 360	172 414	154,4	-2,6
	II ⁰⁰	1 028 470	175 231	170,5	-1,7
	III ⁰⁰	1 158 060	204 169	187,0	1,0
	IV ⁰⁰	1 208 300	208 965	192,5	6,4
2020	I ⁰⁰	1 073 600	176 591	161,3	4,4
	II ⁰⁰	1 041 643	153 180	153,6	-9,9

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım %4,0, bilgi ve iletişim faaliyetleri %11,0, finans ve sigorta faaliyetleri %27,8, gayrimenkul faaliyetleri %1,7 arttı. Sanayi %16,5, inşaat sektörü %2,7, hizmetler %25,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %16,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ve diğer hizmet faaliyetleri %18,0 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %11,0 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,0 azaldı.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2020 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 azaldı. Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları %8,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %6,1 azaldı.⁴

³ https://www.tuik.gov.tr/Kurumsal/PDF_Detay?id=86

⁴ <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do;jsessionid=QvC2fpJfhykMNC7jGBgt9GrTjgGfcqCKcVkwSyMjTW6nTTHM8wn1!578252304?id=33605>

COVID-19'un küresel salgına dönüşmesiyle birlikte birçok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de çeşitli istihdam tedbirleri ile sosyal yardım mekanizmaları hayata geçirilmiştir. Salgın kaynaklı istihdam kayıplarını en aza indirmek ve gelir kaybına uğrayan kesimleri desteklemek amacıyla çeşitli önlemler alınmıştır. Bu kapsamda, istihdamda olanların işlerini korumalarına yönelik uygulamalara ağırlık verilmiştir. Öncelikle Kısa Çalışma Ödeneği'nden (KÇÖ) yararlanma koşulları gevşetilmiş ve uygulamadaki bürokratik işlemler hızlandırılmıştır. Daha sonra işverenler tarafından iş sözleşmelerinin feshedilmesi kısıtlanmış, bunun yerine çalışanların ücretsiz izne çıkarılmasına imkân verilmiştir. Ücretsiz izne ayrılan çalışanlara ise İşsizlik Sigortası Fonu'ndan (İSF) Nakdi Ücret Desteği uygulanmaya başlanmıştır.

Salgın döneminde İSF kaynaklı en yüksek harcama kalemi yaklaşık 20,4 milyar TL ile KÇÖ olmuştur. Yaklaşık 5,1 milyar TL olan Nakdi Ücret Desteği ödemeleri de dâhil edildiğinde 25 milyar TL üzerinde bir kaynak istihdam kayıplarını önlemek üzere kullanılmıştır. Bu nedenle, işsiz kalan hak sahiplerine ödenen işsizlik sigortası bu dönemde çok yaygın olarak kullanılmamış, 2020 yılı Ocak-Eylül döneminde toplam ödeme 5,3 milyar TL olmuştur. Söz konusu ödemelerin önemli bir kısmı salgın öncesinde işini kaybedenlere yönelik olarak yapılmıştır. İSF haricinde, salgın nedeniyle iş kaybı yaşayan kayıt dışı çalışanlar dâhil olmak üzere ihtiyaç sahibi kesimlere Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (AÇSHB) tarafından sosyal yardımlar yapılmıştır. Ayrıca, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" yardım kampanyası kapsamında toplanan kaynaklar ihtiyaç sahiplerine dağıtılmıştır. 12 Ekim 2020 tarihi itibarıyla AÇSHB tarafından sağlanan sosyal yardımlar 6,3 milyar TL'ye, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" programı kapsamında toplanan sosyal yardımlar 2 milyar TL'ye ulaşmıştır.⁵

Tablo 1: 2020 Yılında Kısa Çalışma Ödeneği, İşsizlik Sigortası ve Nakdi Ücret Desteği Ödemeleri

	Kısa Çalışma Ödemeleri*		İşsizlik Sigortası Ödemeleri*		Nakdi Ücret Desteği**		Toplam Ödemeler
	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Miktar (Bin TL)
Ocak	24.847	23.210	610.287	712.457			
Şubat	17.862	12.096	592.810	698.441			
Mart	96.636	32.232	594.577	683.678			
Nisan	3.243.126	5.100.339	592.130	730.895			
Mayıs	3.282.817	5.560.422	530.102	656.460	1.358.375	1.701.582	
Haziran	2.486.854	3.375.844	464.930	563.042	1.705.147	2.801.754	
Temmuz	1.774.865	2.640.433	401.645	494.637	1.901.212	3.611.536	
Ağustos	1.302.755	2.042.091	356.858	438.039	1.976.532	4.398.944	
Eylül	1.024.377	1.575.192	307.812	370.135	2.045.139	5.116.119	
2020 (Ocak-Eylül)		20.361.860		5.347.785		5.116.119	30.825.764
2019		181.809		7.985.061			
2018		3.701		4.824.136			

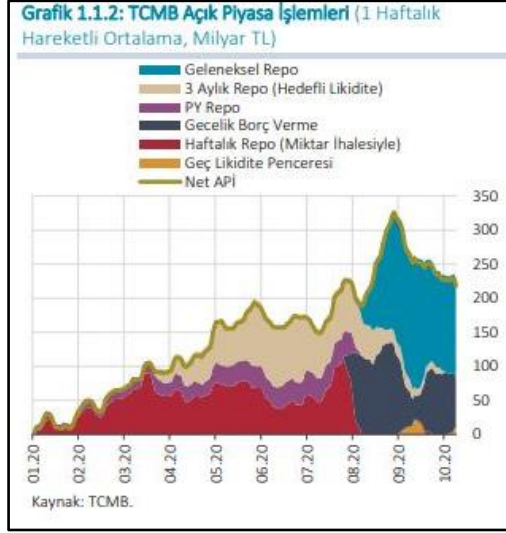
Kaynak: İŞKUR, İşsizlik Sigortası Fonu Bülteni.
* Kişi sayısı ödeme adedini ifade etmektedir.
**Nakdi Ücret Desteği ödemeleri Nisan ayında başlamış olup, Mayıs ayı ödemeleri, Nisan ayını da içermektedir. Nakdi Ücret Desteği'ndeki her aya denk gelen veri o aya kadar faydalanan bireylerin ve yapılan ödemenin toplamını göstermektedir.

Aylar itibarıyla bakıldığında, Nisan ve Mayıs aylarında sırasıyla 3,2 ve 3,3 milyon olan KÇÖ'den yararlanan çalışan sayısının, normalleşme adımları ile birlikte kademeli bir şekilde azalarak Eylül ayında 1 milyona düştüğü görülmektedir. İşsizlik sigortasından yararlanan kişi sayısı, fesih kısıtlarının istihdam kayıplarını sınırlaması sebebiyle gerileme eğilimindedir.

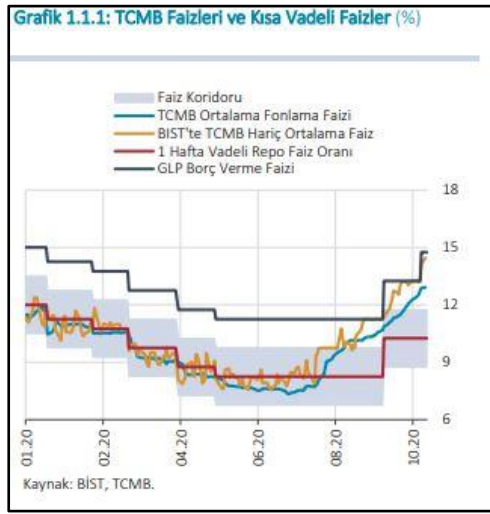
⁵ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler

TCMB, Ağustos ayında likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmaya başlamıştır. TCMB, iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma ve bu toparlanmanın makroekonomik dengelere yansımalarını da



ağırlıklı ortalama fonlama faizi kademeli olarak yükselerek TCMB gecelik borç verme faiz oranının üzerinde oluşmaya başlamıştır.



Ağustos ayında, parasal sıkılaşma adımlarıyla uyumlu olacak şekilde reel kredi büyümesi koşullarını sağlayan bankalar için Türk lirası ve yabancı para zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Zorunlu karşılıklara yönelik bu kararlar sistemin fonlama ihtiyacının yükselmesinde etkili olmuştur. Fonlama ihtiyacının önemli bir kısmı TCMB ve BİST bünyesinde gerçekleştirilen döviz karşılığı TL swap işlemleriyle karşılanmıştır. Bununla birlikte, Ağustos ayından itibaren açık piyasa işlemleri (APİ) aracılığıyla sağlanan fonlamanın kompozisyonunda salgın sonrası devreye alınan imkânların kademeli olarak azaltılmasıyla belirgin değişiklikler gözlenmiştir. Bu dönemde haftalık ve üç aylık repo ihalelerinin payı azalırken gecelik ile geleneksel ihale fonlama tutarlarında artış olmuştur.

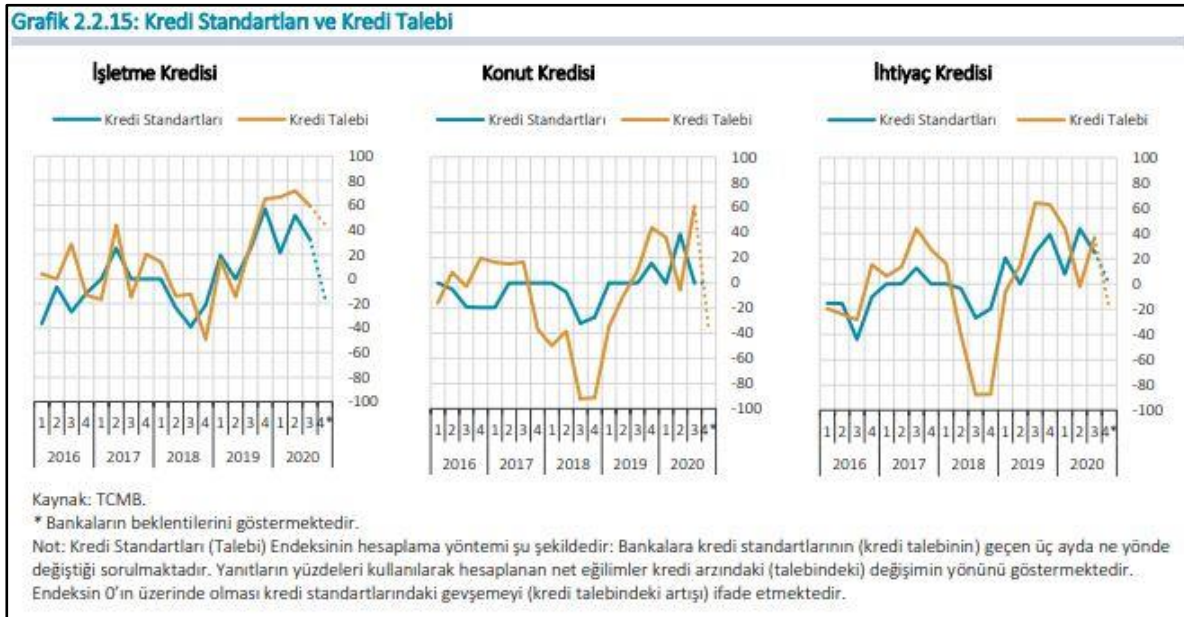
TCMB, salgına yönelik olarak Mart-Mayıs döneminde yaptığı faiz indirimlerinin ardından, enflasyon görünümünü dikkate alarak Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur. Mayıs ayına kadar olan dönemde, uluslararası emtia fiyatları enflasyon görünümünü olumlu etkilemiş, Mayıs ayından itibaren ise salgına bağlı birim maliyet artışlarının yansımalarıyla çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimlerinde artış gözlenmiştir. Ancak, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların kademeli olarak ortadan kalkacağı ve yılın ikinci yarısında dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale geleceğini değerlendiren TCMB, Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur.

Kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık düzenlemeleri ve 2020 yılının ikinci çeyreğinde salgın hastalığın etkileriyle mücadele kapsamında alınan likidite önlemlerinin fonlama koşullarını

destekleyici etkisi sınırlanmıştır. Parasal sıkılaşma ve kamu bankalarının destekleyici duruşundaki dengelenme kredi faizlerine hızlı ve güçlü bir şekilde yansımıştır. Kredi faizlerindeki artış, yeni kredi talebini sınırlamış ve önce ticari krediler, sonrasında ise bireysel kredi kullanımı belirgin şekilde yavaşlamıştır.

TCMB, Ekim ayında politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para ve likidite politikalarındaki sıkı duruşun sürdürülmesine karar vermiştir. Para politikası operasyonel çerçevesinde değişikliğe gidilerek, likidite yönetiminde sıkılaşma yönünde esneklik artırılmış ve GLP işlemlerinde uygulanacak Merkez Bankası borç verme faiz oranı ile gecelik borç verme faiz oranı arasındaki fark 300 baz puan olarak belirlenmiştir. Böylelikle, küresel belirsizliklerin yüksek seyrettiği bir konjunktürde, risk iştahındaki dalgalanmalara bağlı piyasa oynaklıklarına karşı hızlı tepki verilebilmesini sağlayacak esnek bir çerçeve oluşturulmuştur. Bununla birlikte, mevcut koşullar altında, dezenflasyon sürecini en kısa sürede yeniden başlatabilmek amacıyla, sıkı parasal duruşun sürdürüleceği bir çerçeveye geçilmiştir.

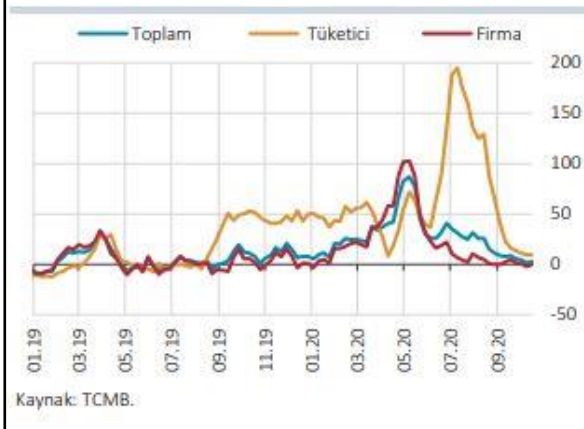
Salgın dönemindeki destekleyici önlemlerin etkisiyle güçlü bir ivme sergileyen kredi büyümesi, normalleşme adımlarıyla birlikte üçüncü çeyrek sonunda önemli ölçüde yavaşlamıştır. Salgının hanehalkı ve firmalar üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla sağlanan destek paketlerinin etkisiyle krediler ikinci çeyrekte yüksek oranda artış kaydetmiştir (Grafik 2.2.13). Firma kredi büyümesi iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmanın başlaması ve nakit akışı sorunlarının hafiflemesiyle birlikte hız keserken, tüketici kredisi kullanımı Haziran ayında kamu bankaları tarafından uygulamaya konulan düşük faizli konut ve taşıt kredisi imkânları ile birlikte ivme kazanmıştır.



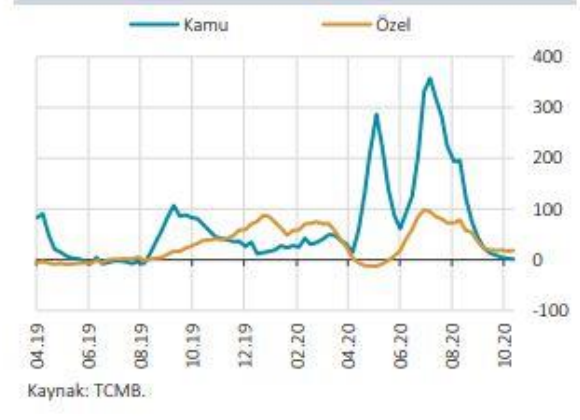
Ağustos ayında kredi faizlerindeki artışla birlikte, firma kredilerini takiben bireysel kredilerin de normalleşme sürecine girdiği görülmektedir. Gelineen noktada, ticari ve bireysel kredilerdeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. BKEA sonuçlarına göre bankalar son çeyrekte, firma kredisi talebindeki artışın devam etmesini, konut ve ihtiyaç kredisi talebinin ise gerilemesini beklemektedir.⁶

⁶ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

Grafik 2.2.13: Kredi Büyümesi (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.14: Kamu Bankası ve Özel Banka Ayrımında Tüketici Kredilerinin Büyüme Hızları (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, %)

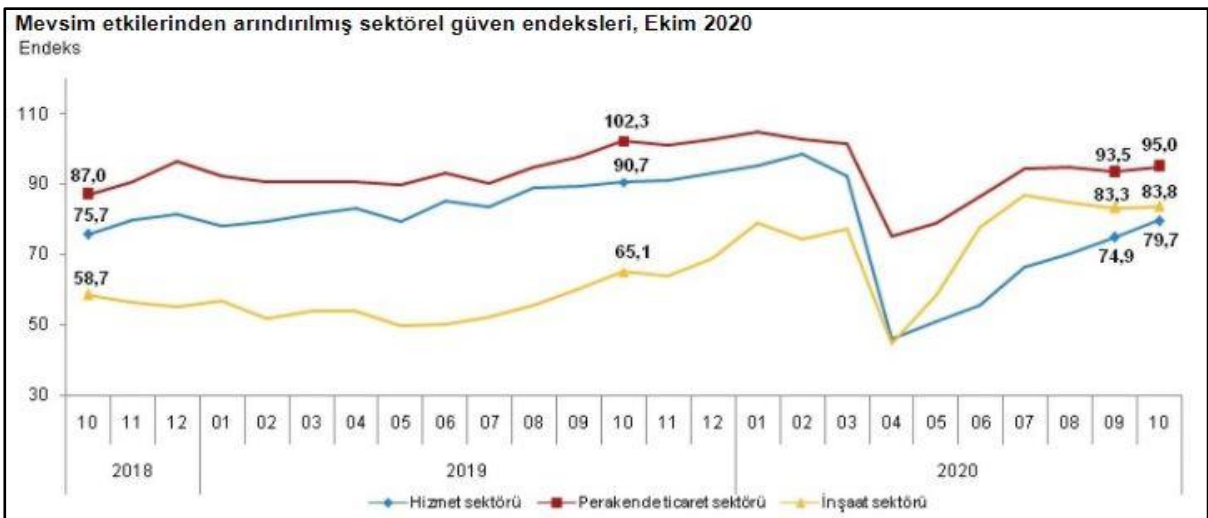


5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturmaktadır. Etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.

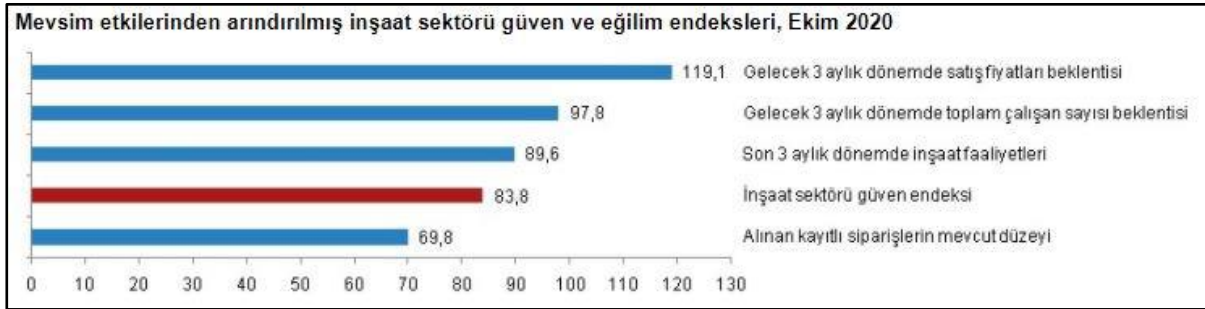
Sektör, 2018 yılının ikinci yarısından bu yana büyümeye önemli oranda negatif katkı vermektedir. Sektör, 2019 yılının ikinci yarısı sonu itibarıyla da bir önceki döneme kıyasla çok sert bir daralma yaşayarak (-%12,7) büyümeyi sınırlamıştır. Diğer yandan, yapısı gereği ekonomik gelişmelere diğer sektörlerden daha duyarlıdır. Ekonomik büyümenin en tempolu yaşandığı 2003-2007 döneminde genel ekonomiden çok daha hızlı büyüyen sektör, 2008-2009 döneminde tam ters tepki vermiştir. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile birlikte genel ekonomik performansa uygun hareket etmiştir.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %6,4, perakende ticaret sektöründe %1,7 ve inşaat sektöründe %0,6 arttı.



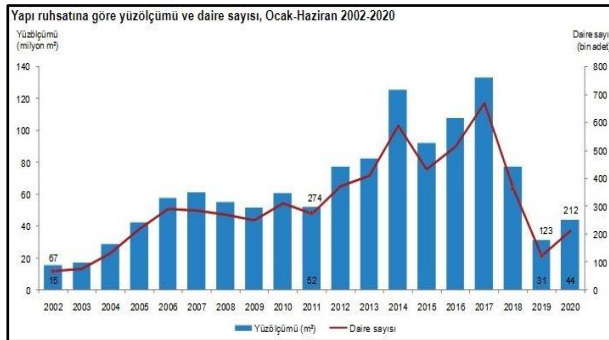
Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 83,3 iken, Ekim ayında %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %0,2 azalarak 69,8 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %1,2 artarak 97,8 değerini aldı.

İnşaat sektöründe Ekim ayında girişimlerin %35,2'si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %64,8'inin ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Eylül ayında %39,3 iken Ekim ayında %42,4, "talep yetersizliği" Eylül ayında %32,8 iken Ekim ayında %30,2 ve "diğer faktörler" Eylül ayında %17,0 iken Ekim ayında %16,2 oldu.⁷



TÜİK Yapı İzin İstatistikleri raporuna göre;

- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %45,5, yüzölçümü %40,8, değeri %54,8, daire sayısı %72,9 arttı. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 43,9 milyon m² iken; bunun 23,8 milyon m²'si konut, 11,4 milyon m²'si konut dışı ve 8,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.
- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %35,6, yüzölçümü %32,5, değeri %27,2, daire sayısı %32,1 azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 55,1 milyon m² iken; bunun 31,1 milyon m²'si konut, 11,9 milyon m²'si konut dışı ve 12,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.⁸



Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 azalarak 136 bin 744 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25 bin 399 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 677 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 8 bin 153 konut satışı ve

⁷ <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33923>

⁸ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapı-İzin-İstatistikleri-Ocak-Haziran,-2020-33781>

%6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 63 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %26,0 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 bin 527 konut satışı ve %21,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Ocak-Eylül döneminde 1 milyon 161 bin 278 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,2 artış gösterdi. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %170,7 artarak 508 bin 690, diğer satış türlerinde ise %3,7 azalarak 652 bin 588 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %6,6 artarak 359 bin 208 oldu. İkinci el konut satışları da %51,8 artarak 802 bin 70 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 artarak 5 bin 269 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2020'de ilk sırayı 2 bin 370 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla bin 18 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 239 konut satışı ile Bursa ve 191 konut satışı ile Mersin izledi.⁹

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.

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

⁹ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2020-33884>

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 yapılmıştır.

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.

Engelibeli 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

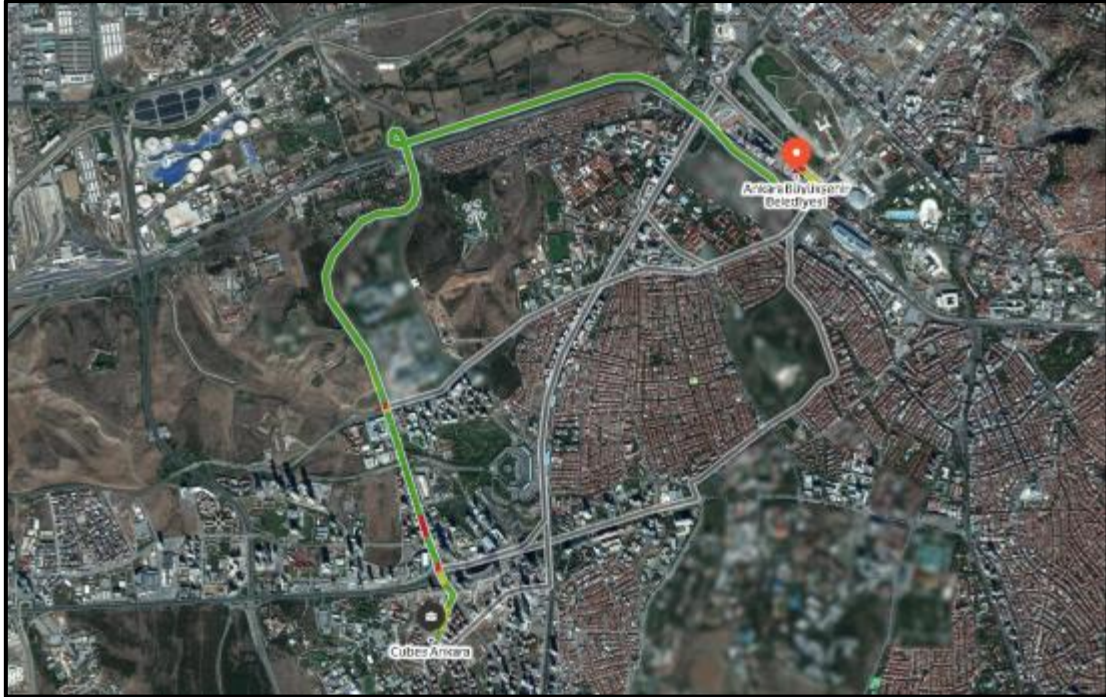
6 GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

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 dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 200 m ilerledikten sonra sağ kolda kalan Ankara Bulvarı'na dönülür. 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. Pirsantaj 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;

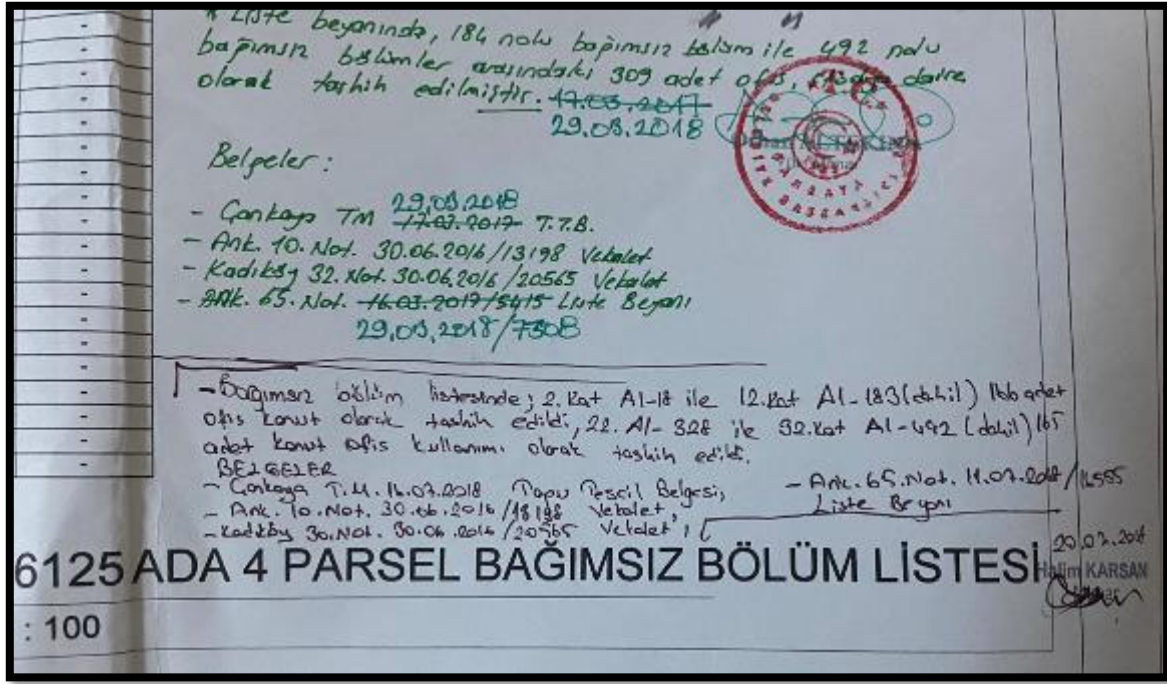
- 2. Kat A1-18 ile 12. Kat A1-183 (dahil) 166 adet ofis, konut olarak tashih edildi,
- 22. Kat A1-328 ile 32. Kat A1-492 (dahil) 165 adet konut, ofis olarak tashih edilmiştir.

11.09.2020 tarihli 56660 sayılı dilekçe ile 16125 ada, 4 parselinde bulunan mimari proje için tashihatların ruhsata bağlanması için talepte bulunulmuştur.

21.10.2020 tarih ve 53849070-115.02.03-E.38383 sayılı gelen cevapta "16125 ada 4 parseline ait 08.09.2016 onay tarihli mimari proje üzerine işlenen 28.09.2020 tarihli tashihat 24.07.2020 gün ve 44/20-A1, 44/20-A2 sayılı yapı ruhsatlarına işlenmiştir." cevabı gelmiştir.

Not: Söz konusu tashihatlar¹⁰ yapı ruhsatına ve onaylı mimari projesine yansıtılmış olup, tapuda henüz tescil edilmemiştir.

¹⁰ 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.¹¹
- ✓ 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.

¹¹ 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.

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 yansıyacak 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 unursa, 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 değerlendirme 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, Ticaret + Kentsel Hizmet imarlı, E:2,00 Hmaks: serbest 6.500,-m ² yüzölçümlü arsa 45.500.000 TL bedelle satılıktır. (Pazarlık payı ~%5'tir.)	6.500,00	45.500.000	43.225.000	6.650,0
Değerleme konusu taşınmaza yakın, (Pelit pastanesi yakını, Ufuk Üni yakını) Ticaret + Kentsel Hizmet imarlı, E:2,00 Hmaks: serbest 5.000,-m ² yüzölçümlü arsa 60.000.000 TL bedelle satılıktır. (Pazarlık payı yaklaşık %8'dir.)	5.000,00	60.000.000	55.000.000	11.000,0
Değerleme konusu taşınmaza yakın, Çukurambar, Karakursunlar mah. 27511 ada 1 parsel, Özel Sağlık Tesis Alanı, E:0,50, H:9,50-, 3.332 m ² yüzölçümlü arsanın kök tapusu olan 47 m ² lik hissesi 230.000 TL bedelle satılıktır. (Çok hisseli bir arsa alanı, Pazarlık payı %5'tir.)	47,00	230.000	218.500	4.648,9
Değerleme konusu taşınmaza yakın, Mustafa Kemal mah. Ticaret + Kentsel Hizmet, E:1,5, H:5,00-, 11.500 m ² yüzölçümlü arsa 110.000.000 TL bedelle satılıktır. (Pazarlık payı yaklaşık %10'dur.)	11.500,00	110.000.000	99.000.000	8.608,7
Değerleme konusu taşınmaza yakın, Çukurambar, Ehlibeyt mah. 9895 ada 48 ve 49 parseller, Kentsel Servis Alanı, E:1,60, Hmaks: serbest-, toplam 10.559 m ² yüzölçümlü arsa 104.900.000 TL bedelle satılıktır. (Pazarlık payı yaklaşık %7'dir.)	10.559,00	104.900.000	97.557.000	9.239,2
Değerleme konusu taşınmaza yakın, Çukurambar, Mustafa Kemal mah. 28048 ada 8 parsel, Kentsel Servis Alanı, E:1,00, Hmaks: serbest-, toplam 5.424 m ² yüzölçümlü arsa 41.000.000 TL bedelle satılıktır. (Pazarlık payı yaklaşık %10'dur.)	5.424,00	41.000.000	36.900.000	6.803,1

Yukarıda yer alan satışa konu arsa örneklerinin incelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgede satışa konu arsa arzının çok kısıtlı olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan arsaların m² satış bedellerinin **4.649,-TL/m² ile 11.000,-TL** aralığında olduğu,
- ✓ Satışa konu arsaların yüzölçümü, imar durumu ve konumlarının konu taşınmazlara kıyasla farklılar gösterdiği,
- ✓ 2 numaralı örneğin konu taşınmaz ile konum ve imar durumu olarak örtüştüğü, ancak uzun süredir satılmadığı,
- ✓ İncelenen örnekler arasından sadece 3 numaralı örneğin imar durumunun farklı 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	Örnek 5	Örnek 6
YÜZÖLÇÜM (m ²)	16.778	6.500	5.000	47	11.500	10.559	5.424
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		45.500.000	60.000.000	230.000	110.000.000	104.900.000	41.000.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		7.000	12.000	4.894	9.565	9.935	7.559
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-5%	-8%	-5%	-10%	-7%	-10%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		10%	10%	10%	0%	0%	10%
İMAR DURUMU DÜZELTME KATSAYISI		0%	0%	15%	0%	0%	0%
YAPILAŞMA HAKKI DÜZELTME KATSAYISI		2%	2%	20%	5%	4%	10%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		5%	0%	5%	15%	5%	20%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		7.840	12.480	7.096	10.522	10.133	9.827
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m²)		9.650					

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda **16124 ada, 5 numaralı parsel ile 16125 ada, 4 numaralı parselin** m² satış bedeli **~9.650,-TL** olarak belirlenmiştir.

Arsa Değeri	
16125 Ada, 4 Parsel Yüzölçümü, m ²	7.429
16124 Ada, 5 parsel Yüzölçümü, m ²	9.350
Toplam Arsa Alanı (m²)	16.778,93
Birim Alan Değeri (TL)	9.650
Arsa Değeri (TL)	161.917.000
192 ve 193 Nolu Bağımsız Bölümlerin Arsa Payı Değeri, TL	354.691
192 ve 193 Nolu Bağımsız Bölümlerin Arsa Payı Ayrıştırılmış Değeri, TL	161.562.309

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

- ✓ Toplam adil (rayiç) piyasa değeri **161.917.000,-TL**
- ✓ 192 ve 193 nolu bağımsız bölümlerin arsa payı değeri ayrıştılarak adil piyasa satış değeri **161.562.309,-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 (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 YAKLAŞIMI (%15 TAMAMLANMA ORANINA GÖRE)		
	Toplam	192 - 193 Nolu B.B. Ayrıştırılmış
Arsa Değeri, TL	161.917.000	161.562.000
%15 Tamamlanma Oranına Göre Yapı Maliyeti, TL	92.281.285	92.281.285
TAMAMLANMA ORANINA GÖRE PROJE DEĞERİ, TL	254.198.285	253.843.285

MALİYET YAKLAŞIMI (TAMAMLANMASI HALİNDE)		
	Toplam	192 - 193 Nolu B.B. Ayrıştırılmış
Arsa Değeri, TL	161.917.000	161.562.000
Yapı Maliyeti, TL	615.208.569	615.208.569
TAMAMLANMASI HALİNDE PROJE DEĞERİ, TL	777.125.569	776.770.569

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

- ✓ %15 tamamlanma oranına göre
 - Toplam değeri **254.198.285,-TL**
 - **192 – 193 nolu B.B. arsa değeri ayrıştırılmış değeri 253.843.285,-TL**
- ✓ %100 tamamlanması halindeki
 - Toplam proje değeri **~777.125.569,-TL**
 - **192 – 193 nolu B.B. arsa değeri ayrıştırılmış proje değeri ~776.770.569,-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 temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Eczane, Concierge Hizmetleri,		
Otopark	Kapalı Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1		
2. EL SATIŞA KONU KONUTLAR**			
	Net Alan (m ²)*	Brüt Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	62	75	807.500 ₺
2+1	115	140	1.282.500 ₺
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	9.964 ₺		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	Modüler sistem olan ofisler, brüt 73-229 m ²		
SATIŞA KONU OFİSLER**			
	Net Alan (m ²)*	Brüt Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1. Örnek	55	66	660.000 ₺
2. Örnek	55	66	715.000 ₺
*Satış ofisinden elde edilen ortalama m ² fiyatları temin edilmiştir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. %18 KDV Dahil değildir.			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	10.417 ₺		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Karma proje, 31 ve 34 katlı 2 Blok ofis, 26 katlı 1 Blok rezidans olarak tasarlanmıştır. Blokların altında ise 220 metre uzunluğunda cadde mağazalar yer almaktadır.		
Teslim Şekli	Ofisler; Shell & Core - Rezidans; Dekorasyonlu		
			
*B.E. = Bilgi Edinilemedi			

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**			
	Net Alan (m ²)*	Brüt Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
4+1	198	220	2.137.500 ₺
4+1	216	253	2.530.000 ₺
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	9.858 ₺		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	Modüler sistem olan ofisler, brüt 165-295-305 m ²		
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 6 blok ofis olarak tasarlanmıştır. Blokların altında ise spor merkezi ve spor alanı bulunmaktadır.		
Teslim Şekli	Ofisler; Shell & Core - Rezidans; 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 (m ²)	10.998		
İnşaat Alanı (m ²)	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		
HOME OFİS BİLGİLERİ			
Daire Tipleri	1+1 ve 2+1 modüler sistem daireler ve ofisler		
2. EL SATIŞA KONU HOME OFİSLER**			
	Net Alan (m ²)*	Brüt Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
2+1	87	110	746.900 ₺
2+1	87	110	880.000 ₺
<i>*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.</i>			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.395 ₺		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Tek blok ve cadde mağazalardan oluşan karma proje home ofis olarak tasarlanmıştır.		
Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
			
*B.E. = Bilgi Edinilemedi			


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 (m ²)	33.000		
İnşaat Alanı (m ²)	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		
2. EL SATIŞA KONU KONUTLAR**			
	Net Alan (m ²)*	Brüt Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
2+1	106	130	1.151.500 ₺
3+1	132	160	1.405.300 ₺
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	8.820 ₺		
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 ayrılan bir projedir.		
Teslim Şekli	Ofisler; Shell & Core - Rezidans; Dekorasyonlu		
			
*B.E. = Bilgi Edinilemedi			


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 m2		
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**			
	Net Alan (m ²)*	Brüt Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	85	100	1.050.000-1.500.000
2+1	143	157	1.650.000 - 2.450.000
*Satış ofisinden elde edilen bilgilerdir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlara KDV dahil değildir. Pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	12.258 ₺		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	Modüler sistem olan ofisler		
SATIŞA KONU OFİSLER**			
	Net Alan (m ²)*	Brüt Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1. Örnek	60	80	1.092.500 ₺
*Satış ofisinden elde edilen bilgilerdir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlara KDV dahil değildir. Pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	13.656 ₺		
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; Dekorasyon		
			
*B.E. = Bilgi Edinilemedi			

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		
SATIŞA KONU KONUTLAR**			
	Net Alan (m ²)*	Brüt Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
4,5+1	188	244	2.580.000 ₺
<i>*Satış ofisinden elde edilen bilgilerdir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlara KDV dahil değildir. Pazarlık payları düşürülmüştür.</i>			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	10.574 ₺		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	Modüler sistem olan ofisler, brüt 80...500 m ²		
SATIŞA KONU OFİSLER**			
	Net Alan (m ²)*	Brüt Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1. Örnek	85	112	1.136.000 ₺
2. Örnek	116	125	1.050.000 ₺
<i>*Satış ofisinden elde edilen bilgilerdir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlara KDV dahil değildir. Pazarlık payları düşürülmüştür.</i>			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	9.597 ₺		
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		
			
*B.E. = Bilgi Edinilemedi			

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 2021		
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**			
	Net Alan (m ²)*	Brüt Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	50	85	399.500 ₺
1+1	67	97	554.600 ₺
2+1	92	139	799.000 ₺
*Satış ofisinden elde edilen bilgilerdir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlara KDV dahil değildir. Pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	5.389 ₺		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Karma proje, tek blokta yer alan rezidans-homeofis olarak tasarlandı. Blok altında yer alan mağazalar cadde konseptindedir.		
Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
			
*B.E. = Bilgi Edinilemedi			

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 (m²)	21.274		
İnşaat Alanı (m²)	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**			
	Net Alan (m²)*	Brüt Alan (m²)*	Fiyat (TL)
4+1	161	235	1.682.100 ₺
4+1	161	235	1.904.600 ₺
<i>*Satış ofisinden elde edilen bilgilerdir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlara KDV dahil değildir. %10 Pazarlık payları düşürülmüştür.</i>			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m²)	7.631 ₺		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	Modüler sistem ve dubleks ofisler, brüt 332 m²		
SATIŞA KONU OFİSLER**			
	Net Alan (m²)*	Brüt Alan (m²)*	Fiyat (TL)
Dubleks	180	254	1.482.740 ₺
Dubleks	250	374	1.922.400 ₺
<i>*Satış ofisinden elde edilen bilgilerdir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlara KDV dahil değildir. %10 Pazarlık payları düşürülmüştür.</i>			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m²)	5.489 ₺		
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		
			
*B.E. = Bilgi Edinilemedi			

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**			
	Net Alan (m ²)*	Brüt Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	56	84	600.600 ₺
2+1	98	143	1.092.000 ₺
*Satış ofisinden elde edilen bilgilerdir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlara KDV dahil değildir. %15Pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.393 ₺		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	Modüler sistem olan ofisler, brüt 80...600 m ²		
SATIŞA KONU OFİSLER**			
	Net Alan (m ²)*	Brüt Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	42	63	529.300 ₺
2+1	88	127	1.075.350 ₺
*Satış ofisinden elde edilen bilgilerdir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlara KDV dahil değildir. %15Pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m ²)	8.434 ₺		
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		
			
*B.E. = Bilgi Edinilemedi			

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	9.964 ₺	2. el				73-229 m ²	10.417 ₺	Satış Ofisi	4	100%
2	YDA SÖĞÜTÖZÜ	B.E.	336		438	2500 m ²	4+1, 5+1 ve 6+1 dubleksler	9.858 ₺	2. el				Komple satılacak			3	100%
3	AKKENT 6	B.E.		316		113				1+1 56-70 m ² homeofisler	5.066 ₺	2.el				3	100%
4	KULE EVO	10.998		180						1+1 ve 2+1 modüler sistem daireler ve ofisler	7.395 ₺	2.el				4	100%
5	SANTRA	33.000	410		56	156	2+1, 3+1, 4+1, 6+1 ve 7+1 dubleksler	8.820 ₺	2.el				Satışa çıkmamıştır.			3	100%
6	KUZU EFFECT	30.730	203		44	35.000 m ²	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1	12.258 ₺	Satış Ofisi				85-150 m ²	13.656 ₺	Satış Ofisi	B.E.	B.E.
7	MAHALL ANKARA	40.628	328		315	64	2+1 3+1, 4+1 ve 4,5+1 dubleksler	10.574 ₺	Satış Ofisi				75-116-130-277 m ²	9.597 ₺	Satış Ofisi	4	90%
Toplam Daire Sayısı			941	496	415												
İnşaatı veya Satışı Devam Eden Nitelikli Projeler																	
8	SİSA KULE	11.844		270		30				70 - 139 m ²	5.389 ₺	Satış Ofisi				B.E.	B.E.
9	NOKTA ANKARA	21.274	60		70	38	2+1 ve 4+1 loftlar	7.631 ₺	Satış Ofisi				254-370 m ²	5.489 ₺	Satış Ofisi	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	7.393 ₺	Satış Ofisi				80.-600 m ²	8.434 ₺	Satış Ofisi	B.E.	B.E.
Toplam Daire Sayısı			1.485	270	1.570	218											

*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 8.820 – 9.964,-TL/m² seviyelerinde iken sıfır konutlarda 7.393 – 12.258,-TL/m² arasında değişkenlik göstermektedir. Konut ve ofis olarak pazarlanan home-ofislerin 2. El satış değer aralığı 5.066 – 7.395,-TL/m² arasında değişmektedir.

Yeni tamamlanmış ofis projelerinde birim satış değerleri 9.597 – 13.656,-TL/m² dir. Bu aralık, inşası ve satışı devam eden projelerde ise birim fiyat 5.489 – 8.434,-TL/m² aralığında olduğunda tespit edilmiş olup tüm fiyatlar peşin ödemeli halinde indirimli, KDV oranlarından arındırılmış ve projelerin satışa esas brüt alanları dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Daire tipleri metrekare bazında ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklılık göstermekle birlikte ağırlıklı olarak 2+1, 3+1 ve 4+1 şeklinde görülmektedir. Küçük m²lere 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 SÖĞÜTÖ	SANTRA	KUZU EFFECT	MAHALL ANKARA	NOKTA ANKARA	MERKEZ ANKARA
İSTENEN ORT. BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	9.964	9.858	8.820	12.258	10.574	7.631	7.393
SIFIR - 2. EL	15%	15%	15%	0%	0%	0%	0%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	0%	5%	10%	10%	0%	5%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	11.458	11.830	11.026	13.484	10.574	8.013	7.393
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTA	10.540						

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda konutların ortalama şerefiyeli birim m² bedeli ~10.540,-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** baz m² satış bedeli ~9.750,-TL baz değer olarak ele alınmış şerefiye kriterlerine göre **10.238 – 12.285,-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	MERKEZ ANKARA
İSTENEN ORT. BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	10.417	13.656	9.597	5.489	8.434
SIFIR - 2. EL	15%	0%	0%	0%	0%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	0%	10%	0%	10%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	11.979	15.022	9.597	6.038	8.434
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m²)	10.214				

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda ofis alanlarının ortalama şerefiyeli birim m² satış bedeli **~10.214,-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** baz m² satış bedeli **9.500,-TL** baz değer olarak ele alınmış, kat, konum, cephe ve benzeri kriterler doğrultusunda şerefiyeli olarak **9.500 – 12.350.-TL/m²** aralığında birim satış değerleri belirlenmiştir.

SATILIK DÜKKAN 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 1200 m ² zemin kat 1200m ² asma katı, 600 m ² bodrum katı ve bahçe alanlı dükkan 12.500.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %4 Pazarlık payı bulunmaktadır. Kira getirisi 50.000TL/aylık)	2.200	12.500.000	12.000.000	5.455
Örnek 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Çukurambar mahallesinde Muhsin Yazıcıoğlu caddesine cepheli yer alan 40.000 TL/aylık kira getirisi olan 380 m ² giriş 60 m ² asma katı olan dükkan 10.000.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır)	420	10.000.000	9.000.000	21.429
Örnek 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Söğütözü bölgesinde kiracılı 1000 m ² zemin 500 m ² asmakat alanlı dükkan 36.000.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır. Kira getirisi 170.000 TL/aylık olduğu ifade edilmiştir.)	1.333	36.000.000	32.400.000	24.300
Örnek 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Çukurambar mahallesinde yer alan AKD KIDS ve Zafer Dershanesinin bulunduğu 2 tapulu dükkanlar satılıktır. 10 yıllık kurumsal kiracılı 650 m ² giriş, 650 m ² 1. kat ve 650m ² 2. kat alanı olup toplam 2.000 m ² brüt alanlı dükkan 18.500.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır. Kira getirisi 45.000 TL/aylık)	1.517	18.500.000	16.650.000	10.978
Örnek 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Çukurambar mahallesinde Erol Yaşar Caddesinde yer alan natamam köşe konumda zemin katı 98 m ² 1. ve 2. katta 98 m ² brüt alanlı 3 katlı dükkan 1.750.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır. Kira getirisi 10.000 TL/aylık olacağı düşünülmektedir.)	229	1.750.000	1.575.000	6.888
Örnek 6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Çukurambar mahallesinde, Ankara Ticaret Merkezinin altında yer alan 10 yıllık kurumsal kiracılı 250 m ² zemin 175 m ² asma katı olan dükkan 3.450.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %4 Pazarlık payı bulunmaktadır. Kira getirisi 14.500 TL/aylık)	363	3.450.000	3.300.000	9.083

Örnek 7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Çukurambar mahallesinde Muhsin Yazıcı Caddesinde yer alan 10 yıllık kurumsal kiracılı 720 m ² brüt alanlı dükkan 10.500.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır. Kira getirisi 40.000 TL/aylık)	720	10.500.000	10.000.000	13.889
----------------	---	-----	------------	------------	---------------

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,
- ✓ İncelenen emsaller arasında boş satışa konu dükkanın m² satış bedelinin 6.888,-TL/m² olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan satışa konu kiracılı dükkanların m² satış bedellerinin **5.455,-TL/m² ile 21.429,-TL/m²** aralığında değişiklik gösterdiği,
- ✓ 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 şerefiyesine 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
YÜZÖLÇÜM (m ²)	400	2.200	420	1.333	1.517	229	363	720
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		12.500.000	10.000.000	36.000.000	18.500.000	1.750.000	3.450.000	10.500.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		5.682	23.810	27.000	12.198	7.653	9.495	14.583
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-4%	0%	-10%	-10%	-10%	-4%	-5%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		15%	0%	15%	15%	0%	0%	5%
REKLAM KABİLİYETİ		15%	-10%	15%	15%	10%	0%	-10%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		0%	0%	-10%	0%	10%	10%	-10%
KULLANIM DURUMU (BOŞ-KİRACILI)		-10%	-10%	-10%	-10%	0%	-10%	-10%
KARMA PROJE İÇERİSİNDE YER ALMASI		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		7.443	22.619	31.050	15.247	9.566	10.540	12.396
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)					15.552			

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda dükkanların ortalama şerefiyeli birim m² satış bedeli **~15.550,-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 **~15.250,-TL** baz değer olarak ele alınmış ve şerefiye durumuna göre 15.403 – 17.995.-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/kiralanabilir 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 **9.500.-TL/m²**;
- ✓ **dükkânların** brüt alanı için ise birim **baz** satış değeri **15.250.-TL/m²**

olarak belirlenmiştir.

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **ofislerin**;

- minimum birim satış fiyatı: **9.690,-TL/m²**
- maksimum birim satış fiyatı: **12.635,-TL/m²**

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **dükkânların**;

- minimum birim satış fiyatı: **15.403,-TL/m²**
- maksimum birim satış fiyatı: **17.995,-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 **9.500,-TL/m²** olarak belirlenmiş ve şerefiyelendirmede baz alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BİRİM DEĞER (TL)
OFİS	9.500

Alan Faktörü

Alan faktöründe küçük m² alana sahip olan ofislerin büyük m² alanlı ofislere göre daha avantajlı olduğu düşünülerek puanlama yapılmıştır. 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 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, ofislerin güneş alabilme ve iklim koşullarından etkilenme kabiliyeti olarak düşünülmüştür. 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 **729.647.000,-TL**
- ✓ 192 ve 193 nolu bağımsız bölümlerin hasılat değeri düşülmüş olup **726.080.000,-TL**

olarak belirlenmiştir.

	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	<i>(TL)</i>	<i>(TL)</i>
TOPLAM	729.647.000	11.231
192 ve 193 Nolu B.B Hariç TOPLAM	726.080.000	11.231
MİNİMUM	469.000	9.785
MAKSİMUM	8.667.000	12.635

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

- ✓ Minimum **469.000,-TL**
- ✓ Maksimum **8.667.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri **~11.231, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

16124 ada, 5 parselde konumlu olan B1 ve B2 bloklarda yer alan "Ofis" nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki hasılat değeri **685.082.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	<i>(TL)</i>	<i>(TL)</i>
TOPLAM	685.082.000	10.952
MİNİMUM	415.000	9.690
MAKSİMUM	13.820.000	12.350

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

- ✓ Minimum **415.000,-TL**
- ✓ Maksimum **13.820.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri **~ 10.952, -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 **15.250,-TL/m²** olarak belirlenmiş ve şerefiyelendirmede baz alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BİRİM DEĞER (TL)
DÜKKAN	15.250

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 **6.943.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Dükkan Satış Değerleri:

	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	(TL)
TOPLAM	6.943.000	17.549
MİNİMUM	464.000	16.928
MAKSİMUM	3.359.000	17.995

Değerleme konusu A1 ve A2 Blokda konumlandırılan 4 adet dükkanın değerleri

- ✓ Minimum **464.000,-TL**
- ✓ Maksimum **3.359.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri **~17.549, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

16124 ada, 5 parselde konumlu olan B1 ve B2 bloklarda yer alan “Dükkan” nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki hasılat değeri **32.404.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	(TL)
TOPLAM	32.404.000	15.810
MİNİMUM	1.006.000	15.403
MAKSİMUM	24.601.000	17.995

Değerleme konusu B1 ve B2 Blokda konumlandırılan 5 adet dükkanın değerleri

- ✓ Minimum **1.006.000,-TL**
- ✓ Maksimum **24.601.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri **~ 15.810, -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	ORTALAMA 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	11.286 ₺	729.647.000 ₺	726.080.000 ₺
	DÜKKAN	226,78	168,87	395,65	197,79	593,43	17.549 ₺	6.943.000 ₺	6.943.000 ₺
B BLOK	OFİS	39.488,19	23.062,37	62.550,56	40.418,79	102.969,36	10.952 ₺	685.082.000 ₺	685.082.000 ₺
	DÜKKAN	1.220,23	829,42	2.049,65	1.248,98	3.298,63	15.810 ₺	32.404.000 ₺	32.404.000 ₺
TOPLAM		82.604,50	47.041,62	129.646,12	78.207,24	207.853,36	11.216 ₺	1.454.076.000 ₺	1.450.509.000 ₺

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; **1.454.076.000.-TL**
- ✓ “192 -193 Nolu Bağımsız Bölüm Hasılatı” düşülmüş toplam hasılat değeri **1.450.509.000.-TL**

olarak takdir edilmiştir.

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 dükkan değerleri ve B1 ve B2 bloklarda konumlu ofis ve dükkanlar 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/kiralananabilir 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 **9.750.-TL/m²**;
- ✓ **ofislerin** brüt alanı için baz satış değeri **9.500.-TL/m²**;
- ✓ **dükkânların** brüt alanı için ise birim baz satış değeri **15.250.-TL/m²**

olarak belirlenmiştir.

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **konutların**;

- minimum birim satış fiyatı: **10.238.-TL/m²**
- maksimum birim satış fiyatı: **12.285.-TL/m²**

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **ofislerin**;

- minimum birim satış fiyatı: **9.690.-TL/m²**
- maksimum birim satış fiyatı: **12.635.-TL/m²**

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **dükkânların**;

- minimum birim satış fiyatı: **15.403.-TL/m²**
- maksimum birim satış fiyatı: **17.995.-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 **9.750,-TL/m²** olarak belirlenmiş ve şerefiyelendirmede baz alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BİRİM DEĞER (TL)
DAİRE	9.750

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 **369.047.000,-TL**
- ✓ **192 ve 193 nolu bağımsız bölümler hariç hasılat değeri 365.494.000,-TL**

olarak belirlenmiştir.

Konut Satış Değerleri:

	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	(TL)
TOPLAM	369.047.000	11.226
192-193 Nolu B.B. HARIÇ TOPLAM	365.494.000	11.226
MİNİMUM	469.000	10.238
MAKSİMUM	2.199.000	12.285

Değerleme konusu A1 Blokda yer alan 310 adet bağımsız bölümün değerleri

- ✓ Minimum **469.000,-TL**
- ✓ Maksimum **2.199.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri **~ 11.226, -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 **359.582.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	(TL)
TOPLAM	359.582.000	11.316
MİNİMUM	612.000	9.785
MAKSİMUM	8.667.000	12.635

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

- ✓ Minimum **612.000,-TL**
- ✓ Maksimum **8.667.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri **~11.316, -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 **685.082.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	(TL)
TOPLAM	685.082.000	10.952
MİNİMUM	415.000	9.690
MAKSİMUM	13.820.000	12.350

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

- ✓ Minimum **415.000,-TL**
- ✓ Maksimum **13.820.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri **~ 10.952, -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	ORTALAMA BİRİM M2 DEĞERİ	TOPLAM DEĞER	192-192 no'lu B.B. DÜŞÜLMÜŞ TOPLAM DEĞER
A BLOK	KONUT	21.537,80	11.335,55	32.873,35	18.784,09	51.657,44	11.226 ₺	369.047.000 ₺	365.494.000 ₺
	OFİS	20.131,50	11.645,41	31.776,91	17.557,59	49.334,50	11.316 ₺	359.582.000 ₺	359.582.000 ₺
	DÜKKAN	226,78	168,87	395,65	197,79	593,43	17.549 ₺	6.943.000 ₺	6.943.000 ₺
B BLOK	OFİS	39.488,19	23.062,37	62.550,56	40.418,79	102.969,36	10.952 ₺	685.082.000 ₺	685.082.000 ₺
	DÜKKAN	1.220,23	829,42	2.049,65	1.248,98	3.298,63	15.810 ₺	32.404.000 ₺	32.404.000 ₺
TOPLAM		82.604,50	47.041,62	129.646,12	78.207,24	207.853,36	11.208 ₺	1.453.058.000 ₺	1.449.505.000 ₺

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 **1.453.058.000,00.-TL**
- ✓ 192 ve 193 nolu Bağımsız Bölümler hariç toplam hasılat değeri **1.449.505.000,-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 ayrıştırmıştır.

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, 16.12.2020 tarihli maliyet değeri bu orana göre esas alınmıştır. İlerleyen yıllarda ise sırası ile %40, %35 ve %10 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

YILLAR	16.12.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	TOPLAM
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	15,00%	0,00%	40,00%	35,00%	10,00%	100,00%
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti, TL	92.281.285	0	270.691.770	260.540.829	81.884.261	705.398.145

Kat irtifakına esas mimar projede belirtilen ofis ve dükkân nitelikli bağımsız birimlerin net m² alanlarına kendi ortak alanları da eklenerek satılabilir/kiralananabilir 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.

KABULLER	
Satılabilir Ofis Alan, m ²	126.881
Ofis m ² Satış Bedeli, TL	10.250
Satılabilir Dükkan Alan, m ³	2.445
Dükkan m ² Satış Bedeli, TL	15.250
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	16.12.2020	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	10.250	11.788	13.556	15.589	17.927	20.616	-
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	149.560.932	343.990.143	395.588.664	568.658.705	653.957.510	2.111.755.953
Dükkan m ² Satış Bedeli TL	0	15.250	17.538	20.168	23.193	26.672	30.673	-
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	32.610.810	37.502.431	70.113.241

Proje bünyesinde yer alması planlanan

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

varsayılmıştır. Projedeki ofis ve dükkanların satışının 2025 yılında ~5 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.

Finansal Varsayımlar

İndirgeme Oranı	17,0%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	13,35%
10 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	12,89%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	13,12%
Risk Prim Oranı, %	3,88%
Kupon Dönemi	6 Ay

18.12.2020 tarihinde, T.C. Hazinesi Devlet Tahvillerinden, 5 ve 10 yıllık vadeli getirileri dikkate alınmıştır.

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

NAKİT AKIŞ PROJESİYONU							
YILLAR	16.12.2020	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	149.560.932	343.990.143	395.588.664	568.658.705	653.957.510
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	0	0	32.610.810	37.502.431
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-92.281.285	0	-270.691.770	-260.540.829	-81.884.261	0	0
NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)	-92.281.285	0	-121.130.839	83.449.314	313.704.404	601.269.514	691.459.941
İndirgeme Oranı	17,00%						
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	693.290.723						

Sonuç olarak yukarıda sunulan pazar araştırmaları ve varsayımlar doğrultusunda **Net Bugünkü Proje değeri 693.290.723,-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 İndirilmesi (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.

UDS’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:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) 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 halinde 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 **254.198.285,-TL**
 - 192 ve 193 nolu Bağımsız Bölümler düşülmüş piyasa değeri **253.843.285,-TL**
 - Tamamlanması halinde
 - Piyasa değeri **777.125.569,-TL**
 - 192 ve 193 nolu Bağımsız Bölümler düşülmüş piyasa değeri **776.770.569,-TL**
- ✓ **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda** projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması halinde
 - Projenin bugünkü hasılat değeri **1.454.076.000,-TL**
 - 192 ve 193 nolu Bağımsız Bölümler düşülmüş projenin bugünkü hasılat değeri **1.450.509.000,-TL**
- ✓ **Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda** projenin net bugünkü değeri **693.290.723,-TL**

Olacağı kanaatine varılmıştır.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif ve Pasif Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatları, ilgili Tapu Müdürlüğü'nden gerek tarafımızca gerek müşterimiz tarafından yapılan sözlü, yazılı, yüz yüze görüşmeler ve web tapu müracaatı gibi tüm girişimler sonuçsuz kalmış ve tapu dairesinden temin edilememiştir. Bu durumda, Çankaya Belediyesi'nde halihazırda yürütülen ruhsat işlemleri gerekçesiyle müşteri tarafından 08.12.2020 tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri, değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif ve Pasif Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatları, Sermaye Piyasası Kurulundan görüş alınarak mülk sahibi 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, inşaaata 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, inşaaata 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 taşınmaların 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 gerekeğinden 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.

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 bulursa 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 kattın 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 halinde yapı değeri belirlenmiştir. Belirlenen arsa değerine tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halinde yapı değeri ilave edilerek taşınmazın %15 tamamlanma oranına göre değeri ve tamamlanması halinde toplam değeri belirlenmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak bugün itibari ile satılması halinde 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 İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı" kullanılmıştır.

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

- **KDV hariç** %15 tamamlanma oranına göre piyasa değeri **253.843.285,-TL**
- **KDV Dahil** %15 tamamlanma oranına göre piyasa değeri **299.535.077,-TL**

- **KDV hariç** projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri **1.450.509.000,-TL**
- **KDV dahil** projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri **1.711.600.620,-TL**

- **KDV hariç** projenin net bugünkü değeri **693.290.723,-TL**
- **KDV dahil** projenin net bugünkü değeri **818.083.053,-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. Bağımsız Bölümlerin Tapu Bilgileri
4. Yapı Ruhsatları
5. Tashihat Yazıları
6. Çankaya Belediyesi İmar Durum Yazısı
7. Özelleştirme İdaresi İmar Durum Yazısı
8. İnşaat Seviye Tespit Tablosu
9. Mahkeme – Belediye Vb. Yazılar
10. Takyidatların VAKIF GYO Tarafından Alındığına Dair Üst Yazı
11. Satış Vaadi Şerhi İçin SPK'dan Alınan Uygunluk Yazısı
12. Takyidatlar / Tapu Müdürlüğünün Cevabı
13. Lisanslar
14. Değerleme Uzmanlarına Ait Özgeçmişler