



ANKARA ÜNİVERSİTESİ
UYGULAMALI BİLİMLER FAKÜLTESİ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ BÖLÜMÜ
RAPOR NO: 2025-335

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ DİKMEN MAHALLESİ 29267 ADA VE 1
PARSEL NUMARALI TAŞINMAZ ÜZERİNDE BULUNAN 580 ADET
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ŞEREFIYE BEDELLERİNİN TESPİT
EDİLMESİNE İLİŞKİN ARAŞTIRMA VE DEĞERLEME RAPORU**

ANKARA
2025



ANKARA ÜNİVERSİTESİ
UYGULAMALI BİLİMLER FAKÜLTESİ



GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ BÖLÜMÜ RAPOR
NO: 2025-335

**ANKARA İLİ ÇANKAYAİLÇESİ DİKMEN MAHALLESİ 29267 ADA
VE 1 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZ ÜZERİNDE BULUNAN 580
ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ŞEREFİYE BEDELLERİNİN TESPİT
EDİLMESİNE İLİŞKİN ARAŞTIRMA VE DEĞERLEME RAPORU**

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ, MRICS

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Bölüm Başkanı
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Öğretim Üyesi

Prof. Dr. Erol DEMİR

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekan Yardımcısı
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Öğretim Üyesi

Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ, MRICS

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Bölüm Başkan Yardımcısı
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Öğretim Üyesi

Ahmet Hilmi ERCİYES

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Uzmanı (M.Sc.)
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Öğretim Görevlisi

Mehmet Oğuz ÖNDAĞ

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Uzmanı (M.Sc.)
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul
Geliştirme ve Yönetimi Bölümü

ANKARA
2025

Ankara İli Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi 29267 Ada ve 1 Parsel Numaralı Taşınmaz Üzerinde Bulunan Bağımsız Bölümlerin Piyasa ve Şerefiye Bedellerinin Araştırması

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	1
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası	1
1.2. Rapor Türü	3
1.3. Raporu Hazırlayan Ekip ve Değerleme Deneyimleri	3
1.4. Değerleme Tarihi	5
1.5. Değerleme Talebi ve Dayanak Sözleşmesi	6
2. ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ DİKMEN MAHALLESİNDE (29267 ADA VE PARSEL) BULUNAN TAŞINMAZ ÜZERİNDE KAYITLI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DEĞERLEME İŞLEMLERİ	8
2.1. Projeye İlişkin Teknik ve Fiziki Bilgiler.....	9
2.2. Projeye İlişkin Tapu ve İmar Durum Bilgileri	10
2.3. Projeye İlişkin Emsal Araştırması ve Ortalama Birim Bedel Tespiti.....	11
2.4. İnceleme Konusu Dikmen Mahallesi 29267 ada ve 1 Parsel Numaralı Taşınmaz Üzerindeki Bağımsız Bölümlerin Şerefiye Bedellerinin Analizi	16
3. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME.....	21
RAPORU HAZIRLAYAN EKİBİN ONAYI.....	25

1. GİRİŞ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Değerleme çalışmasında öncelikle konu taşınmazın mevcut durumu incelenmiş, envanteri yapılmış ve taşınmazın çevresinde kapsamlı inceleme ve emsal analizi yapılmıştır. Hem konu taşınmazın hem de emsal olabilecek benzer nitelikteki bağımsız bölümlerin yerinde incelenmesi ile imar, tapu ve piyasa verilerinin toplanması ve analizine dayalı olarak değerlendirme süreci tamamlanmıştır. Taşınmaza ilişkin verilerin toplanması, emsallerle konu taşınmazın yerel alanda incelenmesi, verilerin analizi ve raporlama işlemleri araştırma ekibi tarafından gerçekleştirilmiştir.

Değerleme çalışmasının veri toplama, inceleme, veri analizi, nihai değer tahmini ve raporlama işlerinin zamanlaması aşağıda verilmiştir:

- Değerleme Talebinin Alınması : Aralık 2024
- Ön inceleme ve Saha Çalışması : Aralık 2024
- Piyasa ve Kurumlardan Verilerin Toplanması Çalışması : Aralık 2024
- Değerleme Çalışmalarının Raporlanması : Şubat 2025

İncelenen taşınmazın üzerinde yer alan bağımsız bölümlerin değeri, Ocak 2025 tarihinin fiyatları dikkate alınarak tespit ve takdir edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre söz konusu bağımsız bölümler için takdir edilen şerefiye bedelleri, söz konusu bölgede önemli bir ekonomik değişimin olmaması ile toplumsal ve ekonomik koşulların aynı düzeyde kalması halinde genel olarak bir yıl süre ile geçerli olabilecektir ¹ . Daha sonraki zaman dilimlerinde geçerli olabilecek muhtemel

¹ Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06 Mart 2006 tarih ve 26100 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” (Seri VIII, No:45) ile bunu yürürlükten kaldıran 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62,1)” ekindeki Uluslararası Değerleme Standartlarında değerlendirme raporlarındaki nihai değer ölçütünün geçerlilik süresi verilmemiştir. İcra ve İflas Kanunu kapsamında bu süre bir yıl olarak verilmiştir. Uzman tarafından takdir edilen değer geçerlilik süresine ilişkin en önemli düzenlemelerden biri 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu olup, belirtilen kanunda değer geçerlilik süresinin iki yıl olduğu hüküm altına alınmıştır. 2942 Sayılı Kanun’un 10’uncu maddesinde 11.04.2013 tarih ve 6459 Sayılı Kanun’un 6’ncı maddesi ile yapılan değişiklik ile “Kamulaştırma bedelinin tespiti için açılan davanın

bedeller, üretici fiyatları endeksi ve diğer makroekonomik ölçütlerle yapılacak güncelleme çalışmasının sonuçlarına dayalı olarak elde edilebilecektir. Ancak söz

konusu bağımsız bölümlerin yakın çevresinde artan yoğunlaşma eğilimleri, kentsel dönüşüm, çeşitlenen ulaşım olanakları ve kentsel gelişmelere bağlı olarak bölgeye olan talebin olumlu yönde değişmesi ve değer artışının olması beklenmektedir. Gelecek yıllarda söz konusu bağımsız bölümlerin piyasa değerinin tespitinde, hâlihazırda veya ileriki yıllarda yapılacak imar tadilatları ile yerel kamu hizmetlerinin neden olabileceği değer artışları ile gelecek yıllar için düşünülen kullanma şekillerine göre bölgede oluşması muhtemel rantın da dikkate alınması yerinde olacaktır².

Güncel piyasa değeri ve şerefiye bedelleri takdir edilen bağımsız bölümlerin fiilen konut kullanımına uygun olması nedeni ile hem konu taşınmaz özelinde hem de mevcut yapının çevresinde inceleme yapılmış olup, yapılan inceleme, veri toplama, analiz ve değerlendirme çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak araştırma ekibi tarafından ekspertiz (değerleme) işlemleri tamamlanmış ve konu bağımsız bölümlerin nihai piyasa ve şerefiye bedelleri emsal satış analizi yöntemi kullanılarak ortaya konulmuştur. Değerleme raporu, konusunda uzman kişiler tarafından yapılan çalışma ve analizlerin sonuçlarına dayalı olarak hazırlanmıştır. İncelenen taşınmazın güncel “piyasa (pazar) değeri”, Türk Lirası (TL) cinsinden rapor edilmiş olup, söz konusu raporda bu değer geçerlilik süresi de açıklanmıştır. Taşınmazın takdir edilen piyasa değeri, “bir taşınmazın istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği koşullar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım-satım

dört ay içinde sonuçlandırılmaması halinde, tespit edilen bedele bu sürenin bitiminden itibaren kanuni faiz işletilir” hükmünden takdir edilen değer geçerlilik süresinin dava tarihinden itibaren dört ay olduğu anlaşılmaktadır. Sonuç olarak takdir edilen taşınmaz değerinin güncellenmesi için asgari sürenin -olağan dışı koşullar hariç- bir yıl olması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

² Taşınmaz edinimi ve değerlendirme işlemleri, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılacak ise, taşınmazın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği karın dikkate alınmayacağı söz konusu Kanunun amir hükmüdür. Diğer bir ifade ile 2942 Sayılı Kanun’a göre edinimde hâlihazır durum üzerinden işlem yapılması zorunluluğu bulunmaktadır.

işleminde el değıştirmesi gerektiğı takdir edilen tutar” olarak tanımlanmaktadır³. Değerleme araştırmasının amacı, yasal düzenlemeler kapsamında özel mülkiyete konu olan taşınmazın değerinin tespit edilmesi olduğundan, değerleme (kıymet takdiri) işleminin yapılmasında söz konusu amaç ve konu ile ilgili mevzuatın amir hükümleri birlikte dikkate alınmıştır.

1.2. Rapor Türü

İşbu rapor, inceleme tarihindeki mevcut koşullar ve yerel piyasa verileri çerçevesinde, konu bağımsız bölümlerin nihai değeri ve şerefiye bedellerinin tespitine yönelik araştırma bulgularını yansıtmaktadır. Araştırma sonuç raporu, konu taşınmazın muhtemel piyasa değerinin emsal satış analizi kullanılarak tahminine yönelik sonuçları içermekte olup, söz konusu raporun sonuçları, sadece bu çalışmayı talep eden tüzel kişi tarafından kullanılabilir.

Değerleme işleminin tamamlanmasından sonra araştırma ekibi tarafından nihai değerlendirme ve şerefiye bedelleri raporu hazırlanmıştır. Raporun formatı, kapsamı ve içeriğı; rapor türü ve taşınmazın niteliğine göre oluşturulmuştur. Değerleme ekibi, raporun türü ve kapsamı ne olursa olsun taşınmaz değerlendirme standartlarına uymuş ve temel standartlara uygun araştırma ve raporlama işlemlerini gerçekleştirmiştir. Özellikle uluslararası değerlendirme standartlarında (UDS) yer alan raporlama standartları dikkate alınmıştır. Rapor, araştırma ekibi tarafından kullanılan verileri, veri toplama ve analiz yöntemleri, değerlendirme teknikleri ve değerlendirme prosedürü neden ve sonuçları yönlerinden özetleyen bir doküman şeklinde hazırlanmıştır. Araştırma ekibi, hazırlanan rapordan sorumlu olup, raporda kullanılan bütün verilerin ve elde edilen sonuçların sorumluluğı araştırma ekibine aittir.

³ Sermaye Piyasası Kurulu, Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Seri: VIII, No: 48, T.C. Resmî Gazete, Tarih: 1 Şubat 2017, Sayı: 29966. Tebliğ; esasen sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, ihraççıların ve sermaye piyasası kurumlarının sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapacakları değerlendirme faaliyetlerinde kullanılacak değerlendirme standartlarına ilişkin esasları belirlemesine karşın, günümüzde bütün ülkelerde para ve sermaye piyasaları dışındaki bütün alanlarda da yaygın olarak kullanılmaktadır.

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Gayrimenkul Değerleme Araştırmaları Grubu tarafından gerçekleştirilen çalışmaların sonuçları, 2025-335 numaralı rapor olarak talep eden tüzel kişi S.S. Ankara Kanyon Konut Yapı Kooperatifi için hazırlanmış ve sunulmuştur. Raporun hazırlanmasında talep eden tüzel kişinin talebine yönelik olarak araştırma yapılmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayan Ekip ve Değerleme Deneyimleri

Araştırma kapsamında veri toplama, veri analizi, değerlendirme ve raporlama işlemleri aşağıdaki araştırma ekibi tarafından yapılmıştır:

- Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ (Gayrimenkul Geliştirme ve Değerleme, Kamulaştırma Tekniği ve Taşınmaz Yönetimi Uzmanı, MRICS)
- Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ (Gayrimenkul Geliştirme ve Değerleme, Arazi Ekonomisi ve Korunan Alanlar Yönetimi Uzmanı, MRICS)
- Prof. Dr. Erol DEMİR (Maddi Duran Varlıkların Değerlemesi, Vergisel Boyutu, Muhasebeleştirilmesi Uzmanı, Mali Müşavir, Bağımsız Denetçi)
- Ahmet Hilmi ERCİYES (Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Uzmanı) • Mehmet Oğuz ÖNDAĞ (Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Uzmanı)

Araştırma ekibinin lideri olan Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş, 2000-2025 döneminde karayolu ve demiryolları (hızlı tren projesi) güzergâhları, petrol ve doğalgaz boru hatları ile kamu kurum ve kuruluşlarının satış, kamulaştırma, devir, vergileme ve diğer amaçlarla yaptırdıkları yaklaşık 53.500 dolayındaki parselin değerlendirme işlerini, danışman ve araştırmacı olarak gerçekleştirmiştir. Buna ilave olarak 1991-2025 döneminde adli ve idari yargıda taşınmazların kamulaştırma, alım-satım, icra ve iflas, kira ve ecrimisil, vergi değeri, kamulaştırmasız el atma, taşınmaz satışı, arsa karşılığı inşaat, hasılat paylaşımı ve diğer devir yollarıyla kamu kurumlarının zarara uğratılması, özelleştirme ve yargıya intikal eden diğer olaylarda 21.800 dolayındaki dava dosyasında bilirkişi olarak görev almıştır. Prof. Dr. Tanrıvermiş halen Ankara Üniversitesi'nde lisans ve lisansüstü düzeylerde; taşınmaz değerlendirme, proje değerlemesi, taşınmaz ekonomisi ve yönetimi, kamulaştırma ve yeniden iskân, taşınmaz geliştirme ve bilirkişilik konularında dersler

vermekte, bu konularla ilgili tezler yönetmekte ve araştırma projeleri gerçekleştirmektedir. Ayrıca kamu ve özel kuruluşlara gayrimenkul bilimleri, gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkul yatırımları, finansmanı ve yatırım ortaklıklarının kuruluşu ve işleyişi, farklı yöntemlerle taşınmaz edinimi, taşınmaz proje değerlendirme ve yönetimi konularında danışmanlık hizmetleri de vermektedir.

Araştırma ekibinde görevli diğer araştırmacılar da değerlendirme sürecinin her aşamasında fiilen görev yapmış ve alanlarında deneyimli kişilerdir. Araştırma ekibinde görev alan bütün personelin adli yargı ile vergi ve idare mahkemelerinde taşınmazın kamulaştırma, alım-satım, icra ve iflas, kira ve ecrimisil, vergi değeri, kamulaştırmaz el atma, taşınmaz satışı, arsa karşılığı inşaat işleri, hasılat paylaşımı ve kamu taşınmazlarının diğer yollarla özel kişi ve kuruluşlara devrine yönelik değerleri, özelleştirme ve yargıya intikal eden diğer olaylarda 10.000 dolayındaki dava dosyasında bilirkişi sıfatıyla görev almış oldukları vurgulanmalıdır. Bunun dışında araştırma ekibi yerel mahkemelere sunulan bilirkişi raporlarının uzman ve danışman olarak incelenmesi ve idare veya kişiler adına savunmaya esas raporlama işleri kapsamında da 5.500 dolayında rapor hazırlamış, değerlendirme işlerinin gözden geçirilmesi ve denetimi (auditing) çalışmalarını yürütmüşlerdir.

İşbu değerlendirme raporunu hazırlayan araştırma ekibi, taşınmaz geliştirme alanında lisansüstü eğitim almış uzmanlar ile halen bu dalda lisansüstü çalışma yapan kişilerden oluşmaktadır. Özellikle 24.11.2016 tarih ve 29898 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 6754 sayılı Bilirkişilik Kanununun 39’uncu maddesinde ve değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 15’inci maddesinde belirtilen; **“Bilirkişilerden birinin taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar ya da 06.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na göre yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanları arasından seçilmesi zorunludur. Gayrimenkul değerlendirme uzmanları bakımından, bilirkişiliğe kabul için aranan temel eğitim alma ve fiilen beş yıl görev yapma şartları; yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar tarafından ise fiilen beş yıl görev yapma şartı aranmaz ve bu uzmanlar kayıtlı oldukları bilirkişilik bölge kurulunun yargı çevresiyle sınırlı olmaksızın görevlendirilir”** hükmü de dikkate alınarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Bu araştırma,

sağlayacağı sosyal fayda yanında esasen 6754 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklik de dikkate alınarak gerçekleştirilmiş olup, hatalı taşınmaz değerleri ve yüksek değer beklentilerinin normalleştirilmesi açısından bütün paydaşlara yol gösterici olacağı açıktır. Araştırma sonucunda elde edilen verilerin, malikin, potansiyel alıcıların ve diğer paydaşların değer beklentilerinin nominal düzeyde tutulmasına, hakkaniyete uygun ve adil bir değer oluşmasına büyük ölçüde katkı sağlayacaktır. Diğer yandan araştırma sonuçlarının özellikle 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile tanımlanan **uzman görüşü** ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'na göre **bilimsel görüş (içtihat)** olarak değerlendirilmesi hususu da gözden uzak tutulmamalıdır.

1.4. Değerleme Tarihi

Değerleme için yapılan veri toplama ve arazi çalışmalarından sonraki süreçte elde edilen verilerin analiz edilmesi ve nihai değer belirlenmesi işlemleri gerçekleştirilmiştir. Araştırma sonuçlarının raporlanması işlemleri **Şubat 2025** tarihinde yapılmış ve incelenen bağımsız bölümlerin satış ve şerefiye bedelleri **Ocak 2025** tarihindeki fiyatlar üzerinden ifade edilmiştir.

1.5. Değerleme Talebi ve Dayanak Sözleşmesi

S.S. Ankara Kanyon Konut Yapı Kooperatifi tarafından 16.10.2024 tarihli dilekçe ile Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanlığı'ndan Ankara İli Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi sınırları içinde bulunan 29267 ada ve 1 parsel nolu ana taşınmazın üzerinde yer alan yapıların bünyesinde bulunan arsa sahiplerine ait kooperatif mülkiyetinde bulunan 580 adet bağımsız bölümün şerefiye bedellerinin tespit edilmesine esas değerleme işleminin yapılması talep edilmiştir. Bilindiği üzere “Şerefiye” en genel ifadeyle, herhangi bir iktisadi varlığı satın alan gerçek ya da tüzel kişinin gelecekte elde etmeyi beklediği faydanın bugünkü değerinin karşılığı olarak ödemeye razı olduğu değer/kıymet olarak ifade edilebilir. Şerefiyeyi oluşturan bu değerler ise iktisadi varlığın/işletmenin içinde bulunduğu piyasadan aldığı pay, yapmış olduğu iş bağlantı sözleşmeleri, müşteri kitlesi/aidiyeti, ticari ilişkileri, saygınlığı ve toplum tarafından bilinirliğinin sağladığı avantajlar gibi alınıp satılamayan ve tamamen iktisadi varlık/işletme ile bir bütünlük oluşturan unsurlardır. Şerefiye'nin Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) kapsamında

karşılığı, işletme tarafından sahip olunan bir ismin, şöhretin ve tanınmışlığın karşılığı anlamına gelen “Goodwill” olarak ifade edilir. Vergi Usul Kanunu (VUK) kapsamında karşılığı ise “Peştamallık” olarak ifade edilir. Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği’nde yer alan muhasebe hesaplarının açıklamalarında “261. Şerefiye” hesabı ile ilgili olarak şu açıklamalara yer verildiği görülmektedir. “...Bu hesap, bir işletme devralınırken katlanılan maliyet ile söz konusu işletmenin rayiç bedelle hesaplanan net varlıklarının (öz varlık) değeri arasındaki olumlu farkların izlenmesinde kullanılır. Şerefiye hesaplanırken rayiç bedelin tespit edilmemesi halinde, net defter değeri esas alınır.” Söz konusu hesabın işleyişi ile ilgili olarak ise “...ödenen şerefiye bedellerinin tamamı bu hesabın borcuna kaydolunur. Yok edilmeleri amortisman yoluyla 5 yıl içinde eşit taksitlerle yapılır” denilmektedir. Finansal Durum Tablosunun (Bilanço) maddi olmayan duran varlıklar grubunda yer alan şerefiye (peştamallık) VUK’nun İlk tesis ve taazzuv giderleri ve peştamallıklar başlıklı 282. maddesi ile İlk tesis ve taazzuv giderlerinin ve peştamallıkların itfası başlıklı 326. maddesi gereği faydalı ömürleri 5 yıl olarak belirlenmiş olup mukayyet değerleri ile değerlendirilir. VUK kapsamında şerefiye, işletme içi veya işletme dışı şeklinde bir ayrıma tabi tutulmayarak tamamının 5 yılda itfa edileceği belirtilmesine rağmen **TMS şerefiyeyi gerçeğe uygun değeri ile değerlemede** ve işletme içi ortaya çıkan şerefiye ve işletme birleşmeleri sonucu ortaya çıkan şerefiye şeklinde ikili bir ayrıma tabi tutmaktadır. İşletme içi oluşan şerefiyeler, standartlarda güvenli ölçülemeyen unsurların aktifleştirilmemesi gerektiği anlayışına uygun olarak giderleştirilmektedir. Şerefiye/Hava Parası, satın alındıklarında maddi olmayan varlıkların maliyetine kayıt edilirler. Varlıkların maliyet değeri üzerinden ekonomik ömrü boyunca hesaplanan itfa tutarları, gider olarak kaydedilir. TFRS 3 İşletme Birleşmeleri Standardının B63/a maddesine göre şerefiye değeri itfa edilmemekte bunun yerine takip eden dönemlerde düzenli olarak değer düşüklüğü testine tabi tutulmakta, varsa birikmiş değer düşüklüğü karşılığı indirildikten sonraki maliyeti ile değerlendirilmektedir. Oysa VUK’nun İlk tesis ve taazzuv giderleri ve peştamallıklar başlıklı 282. maddesi ile İlk tesis ve taazzuv giderlerinin ve peştamallıkların itfası başlıklı 326. maddesi gereği faydalı ömürleri 5 yıl olarak belirlenmiş olup mukayyet değerleri ile değerlendirilir. Ayrıca, VUK’nun “Amortisman Mevzuu” başlıklı 313.maddesinin “c” bendine göre

değeri 1.500,00.-TL'yi aşmayan peştamallıklar amortismanına tabi tutulmayarak doğrudan doğruya gider yazılabilmektedir. Yukarıda belirtilen açıklamalardan da görüleceği üzere şerefiye konusu ile ilgili muhasebe ve değerlendirme uygulamaları hususunda Türk Vergi Mevzuatında bir bütünlük oluşturulamamıştır. S.S. Ankara Kanyon Konut Yapı Kooperatifi tarafından talep edilen ve Gayrimenkul Değerleme Araştırmaları Grubu tarafından da uygun görülmesi üzerine taşınmaz ve çevresinin incelenmesi, keşif ve veri toplama çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak işbu rapor hazırlanmıştır.

Değerleme işine dayanak oluşturan resmi yazışmalara göre konu bağımsız bölümlerin piyasa değerinin tahmini, emsal satış analizi yöntemi kullanılarak yapılmış, nihai değer konusunda kanaat oluşturulmuş ve müşteri için değer tespitine ilişkin çıkarımlara yönelik öneriler ortaya konulmuştur. Bununla birlikte bağımsız bölümlerin şerefiye bedellerinin tespit edilmesini isteyen müşterinin bir kooperatif tüzel kişiliği olması nedeni ile söz konusu bağımsız bölümlere ilişkin değerlendirme ve şerefiye bedellerinin hesaplanması çalışmasının, mevzuatın amir hükümlerine uygun olması zorunluluğu bulunmaktadır. Değerleme tarihinde S.S. Ankara Kanyon Konut Yapı Kooperatifi'nin mülkiyetinde olan bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değeri ve şerefiye bedelleri tespit edilmiş ve bu amaçla mevzuatta tanımlanan değerlendirme yöntemleri kullanılarak değerlendirme süreci tamamlanmıştır.

2. ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ DİKMEN MAHALLESİNDE (29267 ADA VE 1 PARSEL) BULUNAN TAŞINMAZ ÜZERİNDE KAYITLI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DEĞERLEME İŞLEMLERİ

Şerefiye bedelleri hesaplanan bağımsız bölümlerin değer hesaplaması işlemlerinde her bir bağımsız bölümün bulunduğu kat, cephe ve manzarasına göre değer üretilmiş ve ortalama birim bedelin farklılaştırılması suretiyle şerefiye bedelleri hesaplanmıştır. Özellikle çok katlı konut projelerinde paralel olarak çok sayıda bağımsız bölüm bulunduğundan her bir bağımsız bölümün değerini etkileyen parametre ve bu parametrenin değere etkisi farklı olmaktadır.

Şerefiye bedelinin hesaplanmasında her bir bağımsız bölümün kendine has özellik ve nicelikleri ayrı ayrı değerlendirilmiş ve değer üretilmiştir. Burada değeri

etkileyen en önemli parametreler; bağımsız bölümün cephesi, bulunduğu kat ve manzara avantajının bulunup bulunmadığı öncelik olmuştur. Özellikle Türkiye’de gayrimenkul alım-satımı yapılırken özellikle karasal iklimin hüküm sürdüğü bölgelerde bağımsız bölümün gördüğü cephe taşınmazın değerini direkt olarak etkilemektedir. Bunun yanında bağımsız bölümün manzara avantajının bulunup bulunmadığı ve bulunduğu kat adedide değeri etkileyen parametreler arasındayken yukarıda da anıldığı üzere şerefiye bedeli hesaplanan taşınmaz için değeri etkileyen en önemli hususların başında bağımsız bölümün cephesi yer almaktadır.

2.1. Projeye İlişkin Teknik ve Fiziki Bilgiler

İncelenen Ankara ili Çankaya ilçesi Dikmen Mahallesi 29267 ada ve 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yapımı gerçekleştirilmekte olan konut üniteleri ve ticari üniteler ayrı ayrı incelenmiş ve A1, A2, B, C1, C2, C3, C4, D1, D2 blokların konut niteliğinde olduğu, E blokun sosyal tesis ve F blokun ise ticari kullanım amaçlı yapılar oldukları belirlenmiştir. Söz konusu yapıların aynı parsel üzerinde bulunması nedeniyle ortak açık alan, otopark, yeşil alan, yaya ve araç yolları, sosyal donatı alanlarıyla bir bütün olduğu belirlenmiştir. Projenin kurgusu her ne kadar bütünlük içerisinde tasarlanmış olsa da esasen kat karşılığı inşaat sözleşmesi hükümleri ve işlev bakımından birimlerin gerek büyüklük gerekse işlev bakımından farklılaştığı ve bu durumun taşınmazın genel kullanımı bakımından da farklılaşması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Projenin genel konsepti incelendiğinde konut alanı ile sosyal donatı alanı ve ticari alanların bölgesel ve işlevsel olarak ayrılmış olduğu saptanmıştır. Bu durum esasen toplu yapı konseptinin kullanımı aşamasında ayrıştırılarak kullanımına olanak sağlayabilecektir.

Konut kullanımlarının diğer yapısal kullanımlara nispeten mahrem yapısının olduğu bilinmekte ve bu bakımdan konut hakkına yönelik özel düzenlemelerin söz konusu olduğu, konut hakkı, konut dokunulmazlığı, konut edinimi ve aile konutu gibi düzenlemelerin esasen bu mahremiyet yapısını koruyucu nitelikteki düzenlemeler olduğu belirtilmelidir. Bunun yanı sıra özellikle toplu konut uygulamalarının kısmen de olsa konut kullanımda geleneksel kullanım veya müstakil kullanıma göre nispeten daha sosyal kullanım biçimi olduğu belirtilmelidir. Bu bakımdan özellikle apartman

veya site türü yapılaşmalarda ortak alan kullanımı önem kazanmakta ve yapı içindeki veya dışındaki ortak alanların bütün kat malikleri tarafından müşterek kullanımı söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla bu müşterek kullanım kararları projelerin/toplu yapıların kullanım kararlarına etki etmekte ve bu durumda projeye uygun biçimde yapı işletme projelerinin hazırlanması ve uygulanması gerekli olmaktadır.

2.2. Projeye İlişkin Tapu ve İmar Durum Bilgileri

İnceleme konusu projenin bulunduğu taşınmaza ilişkin olarak gerek tapu kayıtları gerekse mevcut imar durumu ilgili kurum ve kuruluşlardan temin edilerek taşınmazın değerini etkileyebilecek tüm unsurlar özellikle irdelenmiştir. Taşınmaza ilişkin mevcut imar durumu; Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 2. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü'nün Üniversitemiz Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanlığına göndermiş olduğu E80358829-115.01.06[29267/1]-1560307 sayı ve 10.01.2025 tarihli yazıda; Çankaya

İlçesi Yukarı Dikmen Mahallesi 29267/1 parselin Dikmen Vadisi KDGA Son Etap 2. Kısma tekabül ettiği, Dikmen Vadisi Son Etap 2. Kısım 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih 1724 sayılı kararı ile, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının ise 14.04.2015 tarih ve 832 sayılı kararı ile onaylandığı, 29267/1 ve 29356/2 sayılı parsellere ilişkin Büyükşehir Belediyemiz Meclisinin 10.08.2016 tarih 1549 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylandığı, bu plan kapsamında 29267/1 sayılı parselin toplam inşaat alanının 174.467,00 m², Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında "Mesken Alanı" kullanımında olduğu, daha sonra Belediye Meclisinin 11.12.2020 tarih ve 1735 sayılı

kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile de 29267/1 parselde Yençok: 49 kat olarak belirlendiği ve Belediye Meclisinin 15.09.2017 tarih ve 1849 sayılı kararı ile de 29267/1 parsel ile ilişkin plan notu ilavesi yapıldığı ve belediye hizmetlerinin tamamından yararlanabilir konumda olduğu ve etrafında meskun olduğu hususları belirtilmiştir.

İncelenen Ankara ili Çankaya ilçesi Dikmen Mahallesi 29267 ada ve 1 parsel numaralı taşınmazın tapuda yer alan resmi kayıtlarına göre 57.346,00 m² lik bir yüzölçüme sahip olduğu belirlenmiştir.

2.3. Projeye İlişkin Emsal Araştırması ve Ortalama Birim Bedel Tespiti

İnceleme konusu projeye ilişkin şerefiye bedelinin hesaplanmasında karşılaştırmalı satış analizi (emsal yöntemi) yöntemi kullanılarak bağımsız bölümlerin kendine has özelliklerine bağlı olarak ayrı ayrı şerefiye bedeli hesaplanmıştır. Değerleme uygulamalarında genellikle piyasa, gelir ve maliyet yöntemleri ile bunların birlikte kullanılmak durumunda kalınan karma değerlendirme yöntemleri kullanılmaktadır. Ancak kapsamlı olarak yapılmakta olan değerlendirme çalışmaları, özellikle yetkili kamu otoritesi tarafından yapılan ya da yaptırılan toplu veya kitle değerlendirme uygulamalarında istatistiksel ve matematiksel yöntemlere de sıklıkla başvurulabilmektedir. Tekil veya sınırlı sayıda taşınmazın değerlendirme çalışmaları için genellikle çok sınırlı bir süre verilmekte ve bu süre içinde sadece geleneksel değerlendirme yöntemleri ile kaba değer tahmininin yapılması mümkün olabilmekte, özellikle sermaye ve para piyasası mevzuatı dışındaki alanlarda yapılacak değerlendirme çalışmaları içinde önemli yer tutan proje değerlendirme, varlık değerlendirme ve alet ve makine parkının değerlendirme hizmetleri için nispeten daha uzun zaman verilmekte ve daha sağlıklı analiz ve değerlendirme yapılması mümkün olabilmektedir.

Piyasa yöntemlerinde malın kendisi ya da benzerlerinin yerel piyasadaki olası fiyatları esas alınarak değerlendirme yapılmaktadır. Öncelikle malın kendisi veya ait olduğu kategorideki mallara o anda belli bir pazardaki arz ve talebe göre değerlendirme yapılmakta ve bu yöntem ile bütün taşınır ve taşınmaz varlıkların değerlendirme çalışmaları kolaylıkla tamamlanabilmektedir. Fakat bu yöntem sağlıklı bir değerlendirme

çalışmasının yürütülebilmesi için malın kendisi (rayiç bedel) veya benzerlerinin güncel ve gerçek alım-satım değerlerinin (emsal değer) doğru ve teyit edilebilir olduğundan emin olunması gerekmektedir. Benzer niteliklere sahip bağımsız bölümlerin mümkün olduğunca yeni ve gerçek alım satım fiyatlarının bilinmemesi halinde, önceki yıllarda gerçekleşmiş satışların, paranın zaman değerine ilişkin güncelleme formülleri ile güncellenmesinin yapılarak değerlendirme sürecinde veri olarak kullanımı yoluna gidilebilmektedir. Piyasa değerine dayalı değerlemede malın özelliğine uygun işlem yapılması gerekmekte olup yeniden üretimi mümkün olan ve özellikle alet-makine parkının değerlendirilmesinde; doğrudan iktisap bedeli, kullanılmış veya ikinci el alet ve makinenin satış fiyatı ve aktifte bulunan varlığın güncellenmiş değeri kullanılmalıdır. Yeni alınmış veya ikincil el bir malın değerlendirme çalışmalarında ise taşınır malın bulunduğu işletme, genellikle pazardan daha uzak bir yerde olduğundan, değeri biçilen malın piyasa fiyatı ile taşıma, montaj ve müşavirlik giderlerinin gözden uzak tutulmaması gerekmektedir.

Türkiye’de sıklıkla emsal karşılaştırma olarak bilinen bu yöntemin doğru adı karşılaştırmalı satış analizi veya emsal değer analizi olmalıdır. Emsal değer; benzer bağımsız bölümlerin gerçekleşen satış fiyatlarından yararlanarak değerlendirme çalışması yapılması olup, bu işlem karşılaştırma esasına dayanmakta ve ayrıca yöntemin adının emsal karşılaştırması olarak tanımlanması tekerrüre yol açmaktadır. Bu yaklaşımın temelini; varsa konu taşınmazın öncesi satış değeri, yoksa benzer gayrimenkullerin geçmişteki satış değerlerinin incelenmesi ve mümkün olduğunca birebir benzerlik gösteren taşınmaz satışlarının bulunması oluşturmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün piyasa değerinin karşılaştırılabilir ve rakip gayrimenkullerin fiyatlarına bağlı olduğu varsayılmaktadır. Karşılaştırmalı satış analizi yönteminin en belirgin özelliği, değeri belirlenecek taşınmazın niteliklerine en yakın özellikte ve yakın zamanda satışı yapılmış benzer ve yeter sayıda (asgari üç veya dört adet) gayrimenkullerin bulunmasıdır.

Karşılaştırmalı satış analizinde kullanılan araştırma ve analiz teknikleri, gayrimenkul değerlemesinin temelini oluşturmaktadır. Piyasadaki kiraların, giderlerin, arsa değerlerinin, maliyetlerin, amortismanın ve değerlendirilmede kullanılan

diğer parametrelerin tespit edilmesi veya tahmin edilmesi, maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımlarında da veri oluşturmaktadır. Satışların karşılaştırması yönteminin başlıca kullanım alanları aşağıdaki biçimde sıralanabilir:

Yeterli ve güvenilir piyasa verilerinin elde mevcut olması durumunda her tür taşınır ve taşınmazın değerlemesinde uygulanabilen bir yöntemdir.

Diğer bir ifade ile yeterli piyasa verileri ve taşınmazların özelliklerine ilişkin bilgilerin olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşım olmaktadır.

Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerini belirlemek için kullanıma uygun olmamaktadır.

Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlemesinin yapılmasında sık tercih edilmektedir.

Türkiye’de farklı amaçlarla konut değerlemesinde yaygın kullanım alanı bulunmaktadır.

Maliki tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkler için en iyi göstergeleri ortaya koymaktadır.

Karşılaştırmalı satış analizine göre değerlendirme yapılması için yeter sayıda ve benzer taşınmazların gerçek satış verilerine ilişkin güvenilir bilgilerin elde edilmesi zorunludur. Geçmiş dönemlere ilişkin veriler kullanılarak analiz yapılmasında, özellikle parasal değerlerde, söz konusu verinin gerçekleştiği dönemden sonra değerlendirme zamanına kadar dönem boyunca piyasa davranışlarındaki değişikliklerin göz önüne alınması ve değerlerin güncellenmesi zorunlu olmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde fiyatlar genel seviyesindeki hızlı artış nedeni ile son üç ay veya en fazla altı aydan daha önceki zamanlara ait parasal değerlerin güncellenerek değerlendirme sürecinde kullanılması, rasyonel değerlendirme yapılması bakımından gerekli olmaktadır. Emsal değer analizinde değerlendirme uzmanı; öncelikle gerçekleşmiş satışları tapu kayıtları ve diğer kurumların kayıtlarından edinmek ve piyasa eğilimleri ile bu satışların gerçekçi olup olmadığını kontrol etmek zorundadır. Bu verilere ilave olarak; alım-satım ve kira sözleşmeleri, teklif edilen ve ilan edilen satış bedelleri, emlak komisyoncularının verileri ve görüşleri, medya (gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri), değerlendirme uzmanları ve kamu

kurumlarında yapılan resmi kıymet takdirleri, açık artırmalı satışlar ve ihaleli taşınmaz satışı verileri, mahkeme kararları ile varsa taşınmaz geliştirme firmalarının (arsa veya kat karşılığı) inşaat sözleşmelerinde arsa malikine verilen pay ve koşulları gibi) verilerinin kullanımı da zorunlu olmaktadır.

Satışları karşılaştırma yönteminde, karşılaştırma unsurları arasında devredilen taşınmaz mülk hakları, finansman şartları, satış koşulları, satın almanın hemen ardından yapılan harcamalar, pazar koşulları, mevki, fiziksel özellikleri, ekonomik özellikler, kullanım ve bir satışın taşınmaz olmayan bileşenleri yer almaktadır. Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ile piyasa değeri veya karşılaştırmalı satış analizi yaklaşımı; benzer veya ikame mülklerin satışı ve ilgili piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değerlendirme yapılması ve genel olarak değerlendirilen taşınmazın açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışları ile karşılaştırıldığı yaklaşım olarak tanımlanmıştır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler, standartlara göre karşılaştırmada dikkate alınabilir. Özellikle teklifler ve satış ilanları gerçekleşmiş piyasa fiyatları olmadığından, bunların olduğu gibi emsal alınması değerlendirme biliminin temel ilkeleri yönünden kabul edilebilir olmamaktadır. Ayrıca Türk Hukuk Sistemi'ne göre emsal seçilmenin temel koşulu "değerleme gününden önce satışın yapılmış olması" olarak ifade edilmiştir. Ancak uygulamada sadece emlak ofislerinin satış ilanları alınarak değerlendirme sürecinin tamamlanması gibi bir uygulama sık kullanılmaktadır. Hâlbuki piyasada mevcut olan satış ilanları, sadece taşınmaz piyasasındaki muhtemel satış değeri hakkında bir fikir verebilir ve her teklif de rekabetçi piyasa koşullarında makul bir satış fiyatı ve değeri yansıtmamaktadır. Karşılaştırma yaklaşımında, alıcılar için söz konusu gayrimenkul ile rekabet eden diğer mülklere genel olarak ödenen fiyatların incelenmesi ile gayrimenkulün pazar değerinin sınırları belirlenir. Satışlar, tarafların o işleme istekli olduklarından emin olmak için araştırılmaktadır. Tipik bir piyasa katılımcısınınkinden farklı amaçları yansıtan satış fiyatları dikkate alınmamalıdır. Değerleme konusu taşınmaz, son zamanlarda piyasada satışı gerçekleştirilen benzeri mülklerin satış fiyatlarıyla (listelenen ve teklif edilen fiyatlar) karşılaştırılmalı, satış fiyatları, uygun karşılaştırma

kıstasları kullanılarak incelenir ve ortaya çıkan farklılıklara göre ayarlanmalıdır. Değerleme çalışmasında karşılaştırma yaklaşımı uygulanırken, değerlendirme konusu mülkteki mülkiyet haklarının, kıyas konusu mülklerin haklarıyla aynı olmasına dikkat edilmesi önem arz etmektedir. Eğer durum böyle değilse emsal fiyatlarda uygun güncellemelerin yapılması gerekmektedir.

Karşılaştırmalı satış analizi yöntemi genellikle gelir getirmeyen (konut amaçlı) gayrimenkuller, yapısız gayrimenkuller (arsalar) ve sahibi tarafından kullanılan küçük ticari ve endüstriyel gayrimenkuller için kullanılmaktadır. Yeterli sayıda güvenilir veri bulunması durumunda her cins mülke uygulanabilmektedir. Veri olması durumunda, değeri belirlemek için en uygun yaklaşım olarak kabul görmektedir. Karşılaştırma yaklaşımında karşılaştırılabilir satışlar analiz edildiğinde, değerlendirme çalışmasında satın alma fiyatına, gayrimenkul dışındaki kalemlerin dâhil edilip edilmediğinin belirlenmesi gerekmektedir. Eğer gayrimenkul dışındaki kalemler dâhil edilmişse bunları belirtmeli ve onların değere olan etkileri dikkate alınmalı ve takdir edilmelidir.

Bölgede serbest alım-satım yapan emlakçılar, gayrimenkul şirketleri ve Çankaya Tapu Müdürlüğünde fiilen satışı gerçekleşmiş olan bağımsız bölümlerin alım-satım bedelleri detaylı olarak incelenmiş ve ilgili projeye ilişkin birim bedel hesaplanmıştır. Hesaplama piyasadaki gayrimenkul alım-satım yoğunluğu ve gerçek satış bedelleri detaylı olarak analiz edilmiş ve elde edilen veriler gerek alıcı ve satıcı taraflarla gerekse ilgili tapu müdürlüğü verileriyle teyit edilerek kullanılmıştır. Ankara ili Çankaya ilçesi Dikmen ve Yukarı Dikmen Mahallerinde alım-satım işlemi gerçekleştirilmiş olan bağımsız bölüm kayıtlarına göre bölgedeki taşınmaz piyasası taşınmazın nitelik ve ayırt edici özelliklerine bağlı olarak bağımsız bölümler için **65.000,00 TL/m² ile 105.000,00 TL/m²** arasında değişiklik gösterdiği belirlenmiştir. Bu farklılığın temelinde taşınmazın cephesi, manzara avantajı, büyüklüğü, ulaşılabilirliği ve malzeme ve yapı kalitesi etkin rol oynamaktadır. Bu değer aralığı esas alındığında ortalama taşınmaz birim bedelinin değerlendirme konusu proje için **80.000,00 TL/m²** olmasının uygun olacağı belirlenmiştir. Değerlemede 2023 yılında satışı gerçekleştirilmiş olan 29355 ada ve 1 parsel numaralı taşınmaz

üzerindeki bağımsız bölüm, 29272 ada ve 1 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki bağımsız bölüm, 29634 ada ve 10 parsel numaralı (Mühye Mahallesi) taşınmaz üzerindeki bağımsız bölüm, 29634 ada ve 5 parsel numaralı (Mühye Mahallesi) taşınmaz üzerindeki bağımsız bölüm, 29635 ada ve 10 parsel numaralı (Mühye Mahallesi) taşınmaz üzerindeki bağımsız bölümün alım-satım bedelinden istifade edilmiştir.

2.4.İnceleme Konusu Dikmen Mahallesi 29267 ada ve 1 Parsel Numaralı Taşınmaz Üzerindeki Bağımsız Bölümlerin Şerefiye Bedellerinin Analizi

İnceleme konusu Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi 29267 ada ve 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunan ve mülkiyetinin S.S. Ankara Kanyon Yapı Kooperatifi'ne ait olduğu belirlenen 580 adet bağımsız bölümün değerinin takdirinde gerek bölgede alım-satım yapan serbest emlakçılar ve inşaat ofisleri ile gerekse yakın çevresinde resmi olarak satışı yapılmış olan bağımsız bölüm satış bedellerinin incelenmesi neticesinde söz konusu konutlara değer takdir edilmiştir. Gayrimenkul piyasasında gayrimenkulün değerine birincil olarak etki eden faktörler arasında genel olarak taşınmazın konumu, ulaşım olanaklarından faydalanabilir olması, eğitim-öğretim kurumları, kültür ve sanat merkezleri, hastaneler, dini tesisler, alışveriş merkezleri, toplu taşıma imkânları, kamu kurum ve kuruluşlarına yakınlığı, bağımsız bölümün brüt ve net alanının yeterli düzeyde olması, bağımsız bölümlerle ilgili olarak kat mülkiyetinin kurulmuş olup olmadığı, taşınmaz üzerinde taşınmazın değerini ve tasarruf haklarını etkileyebilecek herhangi bir hukuki kısıtlamanın olup olmadığı gibi birçok etken rol bulunmaktadır. İnceleme konusu proje içerisinde yer alan 580 adet bağımsız bölümün bulunduğu kat, cephesi ve manzarası gibi aynı proje içerisinde değer in farklılaşmasına sebep olabilecek farklı etkenlerinde gözönünde bulundurulması gerekmektedir.

İşbu rapor kapsamında belirtilen bağımsız bölümler arasında S.S. Ankara Kanyon Yapı Kooperatifi mülkiyetinde olduğu belirtilen 580 adet bağımsız bölümün değerlendirme ve şerefiyelendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Projede incelenen bağımsız bölümlerin üç blok içerisinde dağıldığı, kat, manzara ve cephe özellikleri ile farklılaştığı tespit edilmiştir. Kooperatif mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerin

yer aldığı blokların proje içerisinde çarpaz şekilde konumlandırıldığı blokların genel hatlarıyla manzara açısından benzer özellikler gösterdiği ancak bağımsız bölüm bazında belli farklılıkların olduğu tespit edilmiştir. Gerçekleştirilen piyasa araştırmasında ve bölgede daha önce gerçekleşmiş olan satışlara ilişkin olarak resmî kurumlar, inşaat firmaları ve yerel emlak danışmanları ile gerçekleştirilen görüşmelerde bağımsız bölümlerin değer değişiminin özellikle tip katlı projelerde bloklar arasında değil bağımsız bölüm özelliklerine bağlı olarak dikkate alınabilecek değer farklılıkları olduğu kanaatine varılmıştır. Proje ve etrafı incelendiğinde projede bulunan bağımsız bölümlerin birbirinden farklı olarak kuzey doğu, kuzey batı, kuzey, güney doğu, güney, güney batı, doğu cephelerini gördüğü, peyzaj, vadi ve şehir manzara seçeneklerinin yer alması ve bağımsız bölümlerin bulunduğu katların farklı olması değer farklılaşması açısından en önemli etkenler olarak belirlenmiştir.

İnceleme konusu projede yer alan bağımsız bölümlerin genel olarak bulundukları kat adedi, güneşlenme süreleri, cepheleri (kuzey-güney) ve manzaraları (peyzaj manzarası-göl manzarası-şehir manzarası vb.) arasındaki farklılıklar itibariyle **11.443.277,90 TL**'den başlayarak **13.898.244,61 TL**'ye varan fiyatlarda satışa sunulabileceği belirlenmiştir. Bu fiyatlar bağımsız bölümlerin bulundukları kat, cepheleri (kuzey-güney) ve manzaraları (peyzaj manzarası-göl manzarası-şehir manzarası) dışında, bağımsız bölümlerin konumu, kullanılan inşaat malzemesi ve kalitesi, kullanılabilir brüt (m²) ve net (m²) alan miktarları, sosyal, kültürel, sağlık ve eğitim tesisleri ile kamu kurum ve kuruluşlarına yakınlık derecesi, toplu taşıma imkânları ve çevrede serbest alım-satım yapan emlak ofisleri ve inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerle beraber söz konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu alandaki inşaat sahası kotunun düşük olması nedeniyle alt katlarda bulunan bağımsız bölümlerin değer açısından dezavantajlı duruma düşmesi, bazı bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin manzaraya sahip olmasına rağmen görüş açıları karşısında farklı blokların konumlanmış olması sebebiyle manzara avantajının kısıtlanması, binaların yerleşim alanındaki konumlarının genel olarak birçok bağımsız bölümün manzara avantajına direkt olarak olumsuz etki ediyor

olması gibi unsurlar neticesinde bağımsız bölümler için hesaplanan piyasa ve şerefiye bedellerinde farklılaşmaya gidilmesi zorunlu olmuştur (Çizelge 1).

Çizelge 1. Dikmen Mahallesi 29267 Ada ve 1 Parsel Numaralı Taşınmaz Üzerinde Yer Alan 580 Adet Bağımsız Bölümün Güncel Piyasa ve Şerefiye Bedelleri (TL)

Sıra	B.B. No	Blok	Kat	Oda Sayısı	Brüt Alan (m ²)	Ortalama Taşınmaz Bedeli (TL)	Nihai B.B. Bedeli (TL)	B.B. Şerefiye Bedeli (TL)
1	A2001	A2 BLOK	0	3+1	142,2	12.454.691,11	12.029.277,79	- 425.413,32
2	A2004	A2 BLOK	1	3+1	140,2	12.454.691,11	11.842.943,52	- 611.747,59
3	A2007	A2 BLOK	2	3+1	140,1	12.454.691,11	11.846.616,26	- 608.074,85
4	A2009	A2 BLOK	2	3+1	147,5	12.454.691,11	12.514.511,61	- 59.820,50
5	A2010	A2 BLOK	3	3+1	140,1	12.454.691,11	11.858.736,19	- 595.954,92
6	A2012	A2 BLOK	3	3+1	147,7	12.454.691,11	12.544.301,02	- 89.609,91
7	A2013	A2 BLOK	4	3+1	140,1	12.454.691,11	11.870.856,11	- 583.835,00
8	A2014	A2 BLOK	4	3+1	139,9	12.454.691,11	11.816.062,82	- 638.628,29
9	A2015	A2 BLOK	4	3+1	147,7	12.454.691,11	12.557.121,61	- 102.430,50
10	A2016	A2 BLOK	5	3+1	140,1	12.454.691,11	11.882.976,03	- 571.715,08
11	A2017	A2 BLOK	5	3+1	139,9	12.454.691,11	11.828.126,80	- 626.564,31
12	A2019	A2 BLOK	6	3+1	140,1	12.454.691,11	11.895.095,95	- 559.595,16
13	A2020	A2 BLOK	6	3+1	139,9	12.454.691,11	11.840.190,78	- 614.500,33
14	A2021	A2 BLOK	6	3+1	147,7	12.454.691,11	12.582.762,78	- 128.071,67
15	A2022	A2 BLOK	7	3+1	140	12.454.691,11	12.263.508,22	- 191.182,89
16	A2023	A2 BLOK	7	3+1	140,1	12.454.691,11	12.518.387,31	- 63.696,20
17	A2024	A2 BLOK	7	3+1	143	12.454.691,11	12.697.211,38	- 242.520,27
18	A2025	A2 BLOK	7	3+1	140,1	12.454.691,11	12.430.483,30	- 24.207,81
19	A2026	A2 BLOK	7	3+1	139,9	12.454.691,11	12.215.621,76	- 239.069,35
20	A2027	A2 BLOK	7	3+1	147,4	12.454.691,11	12.955.371,59	- 500.680,48
21	A2028	A2 BLOK	8	3+1	140	12.454.691,11	12.860.647,55	- 405.956,44
22	A2029	A2 BLOK	8	3+1	140,1	12.454.691,11	12.213.547,39	- 241.143,72
23	A2030	A2 BLOK	8	3+1	143	12.454.691,11	12.404.012,26	- 50.678,85
24	A2031	A2 BLOK	8	3+1	140,1	12.454.691,11	12.117.885,93	- 336.805,18
25	A2032	A2 BLOK	8	3+1	139,9	12.454.691,11	12.216.828,16	- 237.862,95
26	A2033	A2 BLOK	8	3+1	147,4	12.454.691,11	13.586.199,39	- 1.131.508,28
27	A2034	A2 BLOK	9	3+1	140	12.454.691,11	12.861.917,53	- 407.226,42
28	A2035	A2 BLOK	9	3+1	140,1	12.454.691,11	12.214.753,46	- 239.937,65
29	A2036	A2 BLOK	9	3+1	143	12.454.691,11	12.405.237,14	- 49.453,97
30	A2037	A2 BLOK	9	3+1	140,1	12.454.691,11	12.119.082,56	- 335.608,55
31	A2038	A2 BLOK	9	3+1	139,9	12.454.691,11	12.218.034,56	- 236.656,55
32	A2039	A2 BLOK	9	3+1	147,4	12.454.691,11	13.587.541,01	- 1.132.849,90
33	A2040	A2 BLOK	10	3+1	140	12.454.691,11	12.863.187,50	- 408.496,39
34	A2041	A2 BLOK	10	3+1	140,1	12.454.691,11	12.215.959,53	- 238.731,58
35	A2042	A2 BLOK	10	3+1	143	12.454.691,11	12.406.462,02	- 48.229,09
36	A2043	A2 BLOK	10	3+1	140,1	12.454.691,11	12.120.279,19	- 334.411,92
37	A2044	A2 BLOK	10	3+1	139,9	12.454.691,11	12.219.240,95	- 235.450,16
38	A2045	A2 BLOK	10	3+1	147,4	12.454.691,11	13.588.882,63	- 1.134.191,52
39	A2046	A2 BLOK	11	3+1	140	12.454.691,11	12.864.457,48	- 409.766,37
40	A2047	A2 BLOK	11	3+1	140,1	12.454.691,11	12.217.165,61	- 237.525,50
41	A2048	A2 BLOK	11	3+1	143	12.454.691,11	12.407.686,91	- 47.004,20
42	A2049	A2 BLOK	11	3+1	140,1	12.454.691,11	12.121.475,81	- 333.215,30
43	A2050	A2 BLOK	11	3+1	139,9	12.454.691,11	12.220.447,35	- 234.243,76
44	A2051	A2 BLOK	11	3+1	147,4	12.454.691,11	13.590.224,25	- 1.135.533,14
45	A2052	A2 BLOK	12	3+1	140	12.454.691,11	12.865.727,45	- 411.036,34
46	A2053	A2 BLOK	12	3+1	140,1	12.454.691,11	12.218.371,68	- 236.319,43
47	A2054	A2 BLOK	12	3+1	143	12.454.691,11	12.408.911,79	- 45.779,32
48	A2055	A2 BLOK	12	3+1	140,1	12.454.691,11	12.122.672,44	- 332.018,67
49	A2056	A2 BLOK	12	3+1	139,9	12.454.691,11	12.221.653,75	- 233.037,36

Sıra	B.B. No	Blok	Kat	Oda Sayısı	Brüt Alan (m²)	Ortalama Taşınmaz Bedeli (TL)	Nihai B.B. Bedeli (TL)	B.B. Şerefiye Bedeli (TL)
50	A2057	A2 BLOK	12	3+1	147,4	12.454.691,11	13.591.565,87	1.136.874,76
51	A2058	A2 BLOK	13	3+1	140	12.454.691,11	12.866.997,42	412.306,31
52	A2059	A2 BLOK	13	3+1	140,1	12.454.691,11	12.219.577,76	- 235.113,35
53	A2060	A2 BLOK	13	3+1	143	12.454.691,11	12.410.136,67	- 44.554,44
54	A2061	A2 BLOK	13	3+1	140,1	12.454.691,11	12.123.869,07	- 330.822,04
55	A2062	A2 BLOK	13	3+1	139,9	12.454.691,11	12.222.860,15	- 231.830,96
56	A2063	A2 BLOK	13	3+1	147,4	12.454.691,11	13.592.907,49	1.138.216,38
57	A2064	A2 BLOK	14	3+1	140	12.454.691,11	12.868.267,40	413.576,29
58	A2065	A2 BLOK	14	3+1	140,1	12.454.691,11	12.220.783,83	- 233.907,28
59	A2066	A2 BLOK	14	3+1	143	12.454.691,11	12.411.361,55	- 43.329,56
60	A2067	A2 BLOK	14	3+1	140,1	12.454.691,11	12.125.065,70	- 329.625,41
61	A2068	A2 BLOK	14	3+1	139,9	12.454.691,11	12.224.066,54	- 230.624,57
62	A2069	A2 BLOK	14	3+1	147,4	12.454.691,11	13.594.249,11	1.139.558,00
63	A2070	A2 BLOK	15	3+1	140	12.454.691,11	12.869.537,37	414.846,26
64	A2071	A2 BLOK	15	3+1	140,1	12.454.691,11	12.221.989,90	- 232.701,21
65	A2072	A2 BLOK	15	3+1	143	12.454.691,11	12.412.586,43	- 42.104,68
66	A2073	A2 BLOK	15	3+1	140,1	12.454.691,11	12.126.262,32	- 328.428,79
67	A2074	A2 BLOK	15	3+1	139,9	12.454.691,11	12.225.272,94	- 229.418,17
68	A2075	A2 BLOK	15	3+1	147,4	12.454.691,11	13.595.590,74	1.140.899,63
69	A2076	A2 BLOK	16	3+1	140	12.454.691,11	12.870.807,35	416.116,24
70	A2077	A2 BLOK	16	3+1	140,1	12.454.691,11	12.223.195,98	- 231.495,13
71	A2078	A2 BLOK	16	3+1	143	12.454.691,11	12.413.811,32	- 40.879,79
72	A2079	A2 BLOK	16	3+1	140,1	12.454.691,11	12.127.458,95	- 327.232,16
73	A2080	A2 BLOK	16	3+1	139,9	12.454.691,11	12.226.479,34	- 228.211,77
74	A2081	A2 BLOK	16	3+1	147,4	12.454.691,11	13.596.932,36	1.142.241,25
75	A2082	A2 BLOK	17	3+1	140	12.454.691,11	12.872.077,32	417.386,21
76	A2083	A2 BLOK	17	3+1	140,1	12.454.691,11	12.224.402,05	- 230.289,06
77	A2084	A2 BLOK	17	3+1	143	12.454.691,11	12.415.036,20	- 39.654,91
78	A2085	A2 BLOK	17	3+1	140,1	12.454.691,11	12.128.655,58	- 326.035,53
79	A2086	A2 BLOK	17	3+1	139,9	12.454.691,11	12.227.685,74	- 227.005,37
80	A2087	A2 BLOK	17	3+1	147,4	12.454.691,11	13.598.273,98	1.143.582,87
81	A2088	A2 BLOK	18	3+1	140	12.454.691,11	12.873.347,29	418.656,18
82	A2089	A2 BLOK	18	3+1	140,1	12.454.691,11	12.225.608,12	- 229.082,99
83	A2090	A2 BLOK	18	3+1	143	12.454.691,11	12.416.261,08	- 38.430,03
84	A2091	A2 BLOK	18	3+1	140,1	12.454.691,11	12.129.852,21	- 324.838,90
85	A2092	A2 BLOK	18	3+1	139,9	12.454.691,11	12.228.892,13	- 225.798,98
86	A2093	A2 BLOK	18	3+1	147,4	12.454.691,11	13.599.615,60	1.144.924,49
87	A2094	A2 BLOK	19	3+1	140	12.454.691,11	12.874.617,27	419.926,16
88	A2095	A2 BLOK	19	3+1	140,1	12.454.691,11	12.226.814,20	- 227.876,91
89	A2096	A2 BLOK	19	3+1	143	12.454.691,11	12.417.485,96	- 37.205,15
90	A2097	A2 BLOK	19	3+1	140,1	12.454.691,11	12.131.048,83	- 323.642,28
91	A2098	A2 BLOK	19	3+1	139,9	12.454.691,11	12.230.098,53	- 224.592,58
92	A2099	A2 BLOK	19	3+1	147,4	12.454.691,11	13.600.957,22	1.146.266,11
93	A2100	A2 BLOK	20	3+1	140	12.454.691,11	12.875.887,24	421.196,13
94	A2101	A2 BLOK	20	3+1	140,1	12.454.691,11	12.506.668,76	51.977,65
95	A2102	A2 BLOK	20	3+1	143	12.454.691,11	12.701.704,73	247.013,62
96	A2103	A2 BLOK	20	3+1	140,1	12.454.691,11	12.408.711,46	- 45.979,65
97	A2104	A2 BLOK	20	3+1	139,9	12.454.691,11	12.231.304,93	- 223.386,18
98	A2105	A2 BLOK	20	3+1	147,4	12.454.691,11	13.602.298,84	1.147.607,73

Sıra	B.B. No	Blok	Kat	Oda Sayısı	Brüt Alan (m ²)	Ortalama Taşınmaz Bedeli (TL)	Nihai B.B. Bedeli (TL)	B.B. Şerefiye Bedeli (TL)
99	A2106	A2 BLOK	21	3+1	140	12.454.691,11	12.877.157,22	422.466,11
100	A2107	A2 BLOK	21	3+1	140,1	12.454.691,11	12.507.902,31	53.211,20
101	A2108	A2 BLOK	21	3+1	143	12.454.691,11	12.702.957,52	248.266,41
102	A2109	A2 BLOK	21	3+1	140,1	12.454.691,11	12.409.935,35	- 44.755,76
103	A2110	A2 BLOK	21	3+1	139,9	12.454.691,11	12.232.511,33	- 222.179,78
104	A2111	A2 BLOK	21	3+1	147,4	12.454.691,11	13.603.640,47	1.148.949,36
105	A2112	A2 BLOK	22	3+1	140	12.454.691,11	12.878.427,19	423.736,08
106	A2113	A2 BLOK	22	3+1	140,1	12.454.691,11	12.509.135,87	54.444,76
107	A2114	A2 BLOK	22	3+1	143	12.454.691,11	12.704.210,32	249.519,21
108	A2115	A2 BLOK	22	3+1	140,1	12.454.691,11	12.411.159,25	- 43.531,86
109	A2116	A2 BLOK	22	3+1	139,9	12.454.691,11	12.233.717,73	- 220.973,38
110	A2117	A2 BLOK	22	3+1	147,4	12.454.691,11	13.604.982,09	1.150.290,98
111	A2119	A2 BLOK	23	3+1	140,1	12.454.691,11	12.510.369,43	55.678,32
112	A2120	A2 BLOK	23	3+1	143	12.454.691,11	12.705.463,11	250.772,00
113	A2121	A2 BLOK	23	3+1	140,1	12.454.691,11	12.412.383,14	- 42.307,97
114	A2122	A2 BLOK	23	3+1	139,9	12.454.691,11	12.234.924,12	- 219.766,99
115	A2123	A2 BLOK	23	3+1	147,4	12.454.691,11	13.606.323,71	1.151.632,60
116	A2124	A2 BLOK	24	3+1	140	12.454.691,11	12.866.997,42	412.306,31
117	A2125	A2 BLOK	24	3+1	140,1	12.454.691,11	12.498.033,85	43.342,74
118	A2126	A2 BLOK	24	3+1	143	12.454.691,11	12.692.935,17	238.244,06
119	A2127	A2 BLOK	24	3+1	140,1	12.454.691,11	12.400.144,19	- 54.546,92
120	A2128	A2 BLOK	24	3+1	139,9	12.454.691,11	12.222.860,15	- 231.830,96
121	A2129	A2 BLOK	24	3+1	147,4	12.454.691,11	13.592.907,49	1.138.216,38
122	A2130	A2 BLOK	25	3+1	141,2	12.454.691,11	12.978.566,83	523.875,72
123	A2131	A2 BLOK	25	3+1	140,1	12.454.691,11	12.499.267,41	44.576,30
124	A2132	A2 BLOK	25	3+1	143	12.454.691,11	12.694.187,96	239.496,85
125	A2133	A2 BLOK	25	3+1	140,1	12.454.691,11	12.401.368,08	- 53.323,03
126	A2134	A2 BLOK	25	3+1	140,9	12.454.691,11	12.311.443,72	- 143.247,39
127	A2135	A2 BLOK	26	3+1	140	12.454.691,11	12.869.537,37	414.846,26
128	A2136	A2 BLOK	26	3+1	140,1	12.454.691,11	12.500.500,97	45.809,86
129	A2137	A2 BLOK	26	3+1	143	12.454.691,11	12.695.440,76	240.749,65
130	A2138	A2 BLOK	26	3+1	140,1	12.454.691,11	12.402.591,98	- 52.099,13
131	A2139	A2 BLOK	26	3+1	139,9	12.454.691,11	12.225.272,94	- 229.418,17
132	A2140	A2 BLOK	26	3+1	147,4	12.454.691,11	13.595.590,74	1.140.899,63
133	A2141	A2 BLOK	27	3+1	140	12.454.691,11	12.884.777,06	430.085,95
134	A2142	A2 BLOK	27	3+1	140,1	12.454.691,11	12.515.303,66	60.612,55
135	A2143	A2 BLOK	27	3+1	143	12.454.691,11	12.710.474,29	255.783,18
136	A2144	A2 BLOK	27	3+1	140,1	12.454.691,11	12.417.278,73	- 37.412,38
137	A2145	A2 BLOK	27	3+1	139,9	12.454.691,11	12.239.749,71	- 214.941,40
138	A2146	A2 BLOK	27	3+1	147,4	12.454.691,11	13.611.690,20	1.156.999,09
139	A2147	A2 BLOK	28	3+1	140	12.454.691,11	12.886.047,04	431.355,93
140	A2148	A2 BLOK	28	3+1	140,1	12.454.691,11	12.516.537,21	61.846,10
141	A2149	A2 BLOK	28	3+1	143	12.454.691,11	12.711.727,08	257.035,97
142	A2150	A2 BLOK	28	3+1	140,1	12.454.691,11	12.418.502,62	- 36.188,49
143	A2151	A2 BLOK	28	3+1	139,9	12.454.691,11	12.240.956,11	- 213.735,00
144	A2152	A2 BLOK	28	3+1	147,4	12.454.691,11	13.613.031,82	1.158.340,71
145	A2153	A2 BLOK	29	3+1	140	12.454.691,11	12.887.317,01	432.625,90
146	A2154	A2 BLOK	29	3+1	140,1	12.454.691,11	12.517.770,77	63.079,66
147	A2155	A2 BLOK	29	3+1	143	12.454.691,11	12.712.979,88	258.288,77

Sıra	B.B. No	Blok	Kat	Oda Sayısı	Brüt Alan (m ²)	Ortalama Taşınmaz Bedeli (TL)	Nihai B.B. Bedeli (TL)	B.B. Şerefiye Bedeli (TL)
148	A2156	A2 BLOK	29	3+1	140,1	12.454.691,11	12.419.726,52	- 34.964,59
149	A2157	A2 BLOK	29	3+1	139,9	12.454.691,11	12.242.162,51	- 212.528,60
150	A2158	A2 BLOK	29	3+1	147,4	12.454.691,11	13.614.373,44	1.159.682,33
151	A2159	A2 BLOK	30	3+1	140	12.454.691,11	12.888.586,98	433.895,87
152	A2160	A2 BLOK	30	3+1	140,1	12.454.691,11	12.519.004,33	64.313,22
153	A2161	A2 BLOK	30	3+1	143	12.454.691,11	12.714.232,67	259.541,56
154	A2162	A2 BLOK	30	3+1	140,1	12.454.691,11	12.420.950,41	- 33.740,70
155	A2163	A2 BLOK	30	3+1	139,9	12.454.691,11	12.243.368,91	- 211.322,20
156	A2164	A2 BLOK	30	3+1	147,4	12.454.691,11	13.615.715,06	1.161.023,95
157	A2165	A2 BLOK	31	3+1	140	12.454.691,11	12.889.856,96	435.165,85
158	A2166	A2 BLOK	31	3+1	140,1	12.454.691,11	12.520.237,89	65.546,78
159	A2167	A2 BLOK	31	3+1	143	12.454.691,11	12.715.485,46	260.794,35
160	A2168	A2 BLOK	31	3+1	140,1	12.454.691,11	12.422.174,31	- 32.516,80
161	A2169	A2 BLOK	31	3+1	139,9	12.454.691,11	12.244.575,31	- 210.115,80
162	A2170	A2 BLOK	31	3+1	147,4	12.454.691,11	13.617.056,68	1.162.365,57
163	A2171	A2 BLOK	32	3+1	140	12.454.691,11	12.891.126,93	436.435,82
164	A2173	A2 BLOK	32	3+1	143	12.454.691,11	12.716.738,26	262.047,15
165	A2174	A2 BLOK	32	3+1	140,1	12.454.691,11	12.423.398,20	- 31.292,91
166	A2175	A2 BLOK	32	3+1	139,9	12.454.691,11	12.245.781,70	- 208.909,41
167	A2176	A2 BLOK	32	3+1	147,4	12.454.691,11	13.618.398,30	1.163.707,19
168	A2177	A2 BLOK	33	3+1	140	12.454.691,11	12.892.396,91	437.705,80
169	A2178	A2 BLOK	33	3+1	140,1	12.454.691,11	12.522.705,00	68.013,89
170	A2179	A2 BLOK	33	3+1	143	12.454.691,11	12.717.991,05	263.299,94
171	A2180	A2 BLOK	33	3+1	140,1	12.454.691,11	12.424.622,10	- 30.069,01
172	A2181	A2 BLOK	33	3+1	139,9	12.454.691,11	12.246.988,10	- 207.703,01
173	A2182	A2 BLOK	33	3+1	147,4	12.454.691,11	13.619.739,93	1.165.048,82
174	A2183	A2 BLOK	34	3+1	140	12.454.691,11	12.893.666,88	438.975,77
175	A2184	A2 BLOK	34	3+1	140,1	12.454.691,11	12.523.938,56	69.247,45
176	A2185	A2 BLOK	34	3+1	143	12.454.691,11	12.719.243,85	264.552,74
177	A2186	A2 BLOK	34	3+1	140,1	12.454.691,11	12.425.846,00	- 28.845,11
178	A2187	A2 BLOK	34	3+1	139,9	12.454.691,11	12.248.194,50	- 206.496,61
179	A2188	A2 BLOK	34	3+1	147,4	12.454.691,11	13.621.081,55	1.166.390,44
180	A2189	A2 BLOK	35	3+1	140	12.454.691,11	12.894.936,86	440.245,75
181	A2190	A2 BLOK	35	3+1	140,1	12.454.691,11	12.525.172,12	70.481,01
182	A2191	A2 BLOK	35	3+1	143	12.454.691,11	12.720.496,64	265.805,53
183	A2192	A2 BLOK	35	3+1	140,1	12.454.691,11	12.427.069,89	- 27.621,22
184	A2193	A2 BLOK	35	3+1	139,9	12.454.691,11	12.249.400,90	- 205.290,21
185	A2194	A2 BLOK	35	3+1	147,4	12.454.691,11	13.622.423,17	1.167.732,06
186	A2195	A2 BLOK	36	3+1	140	12.454.691,11	12.896.206,83	441.515,72
187	A2196	A2 BLOK	36	3+1	140,1	12.454.691,11	12.526.405,67	71.714,56
188	A2197	A2 BLOK	36	3+1	143	12.454.691,11	12.721.749,43	267.058,32
189	A2198	A2 BLOK	36	3+1	140,1	12.454.691,11	12.428.293,79	- 26.397,32
190	A2199	A2 BLOK	36	3+1	139,9	12.454.691,11	12.250.607,29	- 204.083,82
191	A2200	A2 BLOK	36	3+1	147,4	12.454.691,11	13.623.764,79	1.169.073,68
192	A2201	A2 BLOK	37	3+1	140	12.454.691,11	12.897.476,80	442.785,69
193	A2202	A2 BLOK	37	3+1	140,1	12.454.691,11	12.527.639,23	72.948,12
194	A2203	A2 BLOK	37	3+1	143	12.454.691,11	12.723.002,23	268.311,12
195	A2204	A2 BLOK	37	3+1	140,1	12.454.691,11	12.429.517,68	- 25.173,43
196	A2205	A2 BLOK	37	3+1	139,9	12.454.691,11	12.251.813,69	- 202.877,42

Sıra	B.B. No	Blok	Kat	Oda Sayısı	Brüt Alan (m ²)	Ortalama Taşınmaz Bedeli (TL)	Nihai B.B. Bedeli (TL)	B.B. Şerefiye Bedeli (TL)
197	A2206	A2 BLOK	37	3+1	147,4	12.454.691,11	13.625.106,41	1.170.415,30
198	A2207	A2 BLOK	38	3+1	140	12.454.691,11	12.898.746,78	444.055,67
199	A2208	A2 BLOK	38	3+1	140,1	12.454.691,11	12.528.872,79	74.181,68
200	A2209	A2 BLOK	38	3+1	143	12.454.691,11	12.724.255,02	269.563,91
201	A2210	A2 BLOK	38	3+1	140,1	12.454.691,11	12.430.741,58	- 23.949,53
202	A2211	A2 BLOK	38	3+1	139,9	12.454.691,11	12.253.020,09	- 201.671,02
203	A2212	A2 BLOK	38	3+1	147,4	12.454.691,11	13.626.448,03	1.171.756,92
204	A2213	A2 BLOK	39	3+1	140	12.454.691,11	12.900.016,75	445.325,64
205	A2214	A2 BLOK	39	3+1	140,1	12.454.691,11	12.530.106,35	75.415,24
206	A2215	A2 BLOK	39	3+1	143	12.454.691,11	12.725.507,82	270.816,71
207	A2216	A2 BLOK	39	3+1	140,1	12.454.691,11	12.431.965,47	- 22.725,64
208	A2217	A2 BLOK	39	3+1	139,9	12.454.691,11	12.254.226,49	- 200.464,62
209	A2218	A2 BLOK	39	3+1	147,4	12.454.691,11	13.627.789,65	1.173.098,54
210	A2219	A2 BLOK	40	3+1	140	12.454.691,11	12.901.286,73	446.595,62
211	A2220	A2 BLOK	40	3+1	140,1	12.454.691,11	12.531.339,90	76.648,79
212	A2221	A2 BLOK	40	3+1	143	12.454.691,11	12.726.760,61	272.069,50
213	A2222	A2 BLOK	40	3+1	140,1	12.454.691,11	12.433.189,37	- 21.501,74
214	A2223	A2 BLOK	40	3+1	139,9	12.454.691,11	12.255.432,89	- 199.258,22
215	A2224	A2 BLOK	40	3+1	147,4	12.454.691,11	13.629.131,28	1.174.440,17
216	A2225	A2 BLOK	41	3+1	140	12.454.691,11	12.902.556,70	447.865,59
217	A2226	A2 BLOK	41	3+1	140,1	12.454.691,11	12.532.573,46	77.882,35
218	A2227	A2 BLOK	41	3+1	143	12.454.691,11	12.728.013,41	273.322,30
219	A2228	A2 BLOK	41	3+1	140,1	12.454.691,11	12.434.413,27	- 20.277,84
220	A2229	A2 BLOK	41	3+1	139,9	12.454.691,11	12.256.639,28	- 198.051,83
221	A2230	A2 BLOK	41	3+1	147,4	12.454.691,11	13.630.472,90	1.175.781,79
222	A2231	A2 BLOK	42	3+1	148,9	12.454.691,11	13.781.379,39	1.326.688,28
223	A2232	A2 BLOK	42	3+1	140,1	12.454.691,11	12.543.675,48	88.984,37
224	A2233	A2 BLOK	42	3+1	144,2	12.454.691,11	12.970.159,67	515.468,56
225	A2234	A2 BLOK	42	3+1	140	12.454.691,11	12.276.265,62	- 178.425,49
226	A2235	A2 BLOK	43	3+1	148,9	12.454.691,11	13.780.024,11	1.325.333,00
227	A2236	A2 BLOK	43	3+1	140,1	12.454.691,11	12.542.441,92	87.750,81
228	A2237	A2 BLOK	43	3+1	144,2	12.454.691,11	12.844.928,37	390.237,26
229	A2238	A2 BLOK	43	3+1	140	12.454.691,11	12.275.058,36	- 179.632,75
230	A2239	A2 BLOK	44	3+1	148,9	12.454.691,11	13.778.668,84	1.323.977,73
231	A2240	A2 BLOK	44	3+1	140,1	12.454.691,11	12.541.208,36	86.517,25
232	A2241	A2 BLOK	44	3+1	144,2	12.454.691,11	12.843.665,06	388.973,95
233	A2242	A2 BLOK	44	3+1	140	12.454.691,11	12.273.851,10	- 180.840,01
234	A2243	A2 BLOK	45	3+1	148,9	12.454.691,11	13.777.313,56	1.322.622,45
235	A2244	A2 BLOK	45	3+1	140,1	12.454.691,11	12.539.974,81	85.283,70
236	A2245	A2 BLOK	45	3+1	144,2	12.454.691,11	12.842.401,75	387.710,64
237	A2246	A2 BLOK	45	3+1	140	12.454.691,11	12.272.643,84	- 182.047,27
238	A2247	A2 BLOK	46	3+1	148,9	12.454.691,11	13.775.958,29	1.321.267,18
239	A2248	A2 BLOK	46	3+1	140,1	12.454.691,11	12.538.741,25	84.050,14
240	A2249	A2 BLOK	46	3+1	144,2	12.454.691,11	12.841.138,45	386.447,34
241	A2250	A2 BLOK	46	3+1	140	12.454.691,11	12.271.436,58	- 183.254,53
242	A2251	A2 BLOK	47	3+1	148,9	12.454.691,11	13.774.603,01	1.319.911,90
243	A2252	A2 BLOK	47	3+1	140,1	12.454.691,11	12.537.507,69	82.816,58
244	A2253	A2 BLOK	47	3+1	144,2	12.454.691,11	12.839.875,14	385.184,03
245	A2254	A2 BLOK	47	3+1	140	12.454.691,11	12.270.229,32	- 184.461,79

Sıra	B.B. No	Blok	Kat	Oda Sayısı	Brüt Alan (m ²)	Ortalama Taşınmaz Bedeli (TL)	Nihai B.B. Bedeli (TL)	B.B. Şerefiye Bedeli (TL)
246	A2255	A2 BLOK	48	3+1	148,9	12.454.691,11	13.773.247,74	1.318.556,63
247	A2256	A2 BLOK	48	3+1	140,1	12.454.691,11	12.536.274,13	81.583,02
248	A2257	A2 BLOK	48	3+1	144,2	12.454.691,11	12.838.611,83	383.920,72
249	A2258	A2 BLOK	48	3+1	140	12.454.691,11	12.269.022,06	- 185.669,05
250	C1002	C1 BLOK	0	3+1	140,3	12.454.691,11	11.606.447,16	- 848.243,95
251	C1004	C1 BLOK	1	3+1	140,3	12.454.691,11	12.295.312,83	- 159.378,28
252	C1005	C1 BLOK	2	3+1	139,4	12.454.691,11	12.012.193,62	- 442.497,49
253	C1008	C1 BLOK	3	3+1	139,4	12.454.691,11	12.024.493,38	- 430.197,73
254	C1009	C1 BLOK	3	3+1	139,2	12.454.691,11	11.491.761,77	- 962.929,34
255	C1010	C1 BLOK	3	3+1	140	12.454.691,11	11.906.919,49	- 547.771,62
256	C1011	C1 BLOK	3	3+1	139,1	12.454.691,11	11.712.680,62	- 742.010,49
257	C1012	C1 BLOK	3	3+1	139,4	12.454.691,11	12.184.065,81	- 270.625,30
258	C1013	C1 BLOK	4	3+1	139,4	12.454.691,11	12.036.793,14	- 417.897,97
259	C1014	C1 BLOK	4	3+1	139,2	12.454.691,11	11.503.516,61	- 951.174,50
260	C1015	C1 BLOK	4	3+1	140	12.454.691,11	11.754.386,67	- 700.304,44
261	C1016	C1 BLOK	4	3+1	139,1	12.454.691,11	11.443.277,90	- 1.011.413,21
262	C1017	C1 BLOK	4	3+1	139,4	12.454.691,11	12.011.227,45	- 443.463,66
263	C1018	C1 BLOK	5	3+1	139,4	12.454.691,11	12.049.092,90	- 405.598,21
264	C1019	C1 BLOK	5	3+1	139,2	12.454.691,11	11.515.271,44	- 939.419,67
265	C1020	C1 BLOK	5	3+1	140	12.454.691,11	11.766.397,86	- 688.293,25
266	C1021	C1 BLOK	5	3+1	139,1	12.454.691,11	11.454.971,18	- 999.719,93
267	C1022	C1 BLOK	5	3+1	139,4	12.454.691,11	12.023.501,09	- 431.190,02
268	C1023	C1 BLOK	6	3+1	139,4	12.454.691,11	12.061.392,67	- 393.298,44
269	C1024	C1 BLOK	6	3+1	139,2	12.454.691,11	11.527.026,28	- 927.664,83
270	C1025	C1 BLOK	6	3+1	140	12.454.691,11	11.778.409,05	- 676.282,06
271	C1026	C1 BLOK	6	3+1	139,1	12.454.691,11	11.466.664,46	- 988.026,65
272	C1027	C1 BLOK	6	3+1	139,4	12.454.691,11	12.035.774,73	- 418.916,38
273	C1028	C1 BLOK	7	3+1	139,4	12.454.691,11	12.071.601,47	- 383.089,64
274	C1029	C1 BLOK	7	3+1	139,2	12.454.691,11	11.536.782,79	- 917.908,32
275	C1030	C1 BLOK	7	3+1	140	12.454.691,11	11.788.378,33	- 666.312,78
276	C1031	C1 BLOK	7	3+1	139,1	12.454.691,11	11.476.369,88	- 978.321,23
277	C1032	C1 BLOK	7	3+1	139,4	12.454.691,11	12.045.961,84	- 408.729,27
278	C1033	C1 BLOK	8	3+1	139,4	12.454.691,11	12.072.831,45	- 381.859,66
279	C1034	C1 BLOK	8	3+1	139,2	12.454.691,11	11.537.958,28	- 916.732,83
280	C1035	C1 BLOK	8	3+1	140	12.454.691,11	11.789.579,45	- 665.111,66
281	C1036	C1 BLOK	8	3+1	139,1	12.454.691,11	11.477.539,21	- 977.151,90
282	C1037	C1 BLOK	8	3+1	139,4	12.454.691,11	12.047.189,21	- 407.501,90
283	C1038	C1 BLOK	9	3+1	139,4	12.454.691,11	12.074.061,42	- 380.629,69
284	C1039	C1 BLOK	9	3+1	139,2	12.454.691,11	11.539.133,76	- 915.557,35
285	C1040	C1 BLOK	9	3+1	140	12.454.691,11	11.790.780,57	- 663.910,54
286	C1041	C1 BLOK	9	3+1	139,1	12.454.691,11	11.478.708,54	- 975.982,57
287	C1042	C1 BLOK	9	3+1	139,4	12.454.691,11	12.048.416,57	- 406.274,54
288	C1044	C1 BLOK	10	3+1	139,2	12.454.691,11	11.540.309,24	- 914.381,87
289	C1045	C1 BLOK	10	3+1	140	12.454.691,11	11.791.981,69	- 662.709,42
290	C1046	C1 BLOK	10	3+1	139,1	12.454.691,11	11.479.877,87	- 974.813,24
291	C1047	C1 BLOK	10	3+1	139,4	12.454.691,11	12.049.643,94	- 405.047,17
292	C1048	C1 BLOK	11	3+1	139,4	12.454.691,11	12.076.521,37	- 378.169,74
293	C1049	C1 BLOK	11	3+1	139,2	12.454.691,11	11.541.484,73	- 913.206,38
294	C1050	C1 BLOK	11	3+1	140	12.454.691,11	11.793.182,80	- 661.508,31

Sıra	B.B. No	Blok	Kat	Oda Sayısı	Brüt Alan (m ²)	Ortalama Taşınmaz Bedeli (TL)	Nihai B.B. Bedeli (TL)	B.B. Şerefiye Bedeli (TL)
295	C1051	C1 BLOK	11	3+1	139,1	12.454.691,11	11.481.047,20	- 973.643,91
296	C1052	C1 BLOK	11	3+1	139,4	12.454.691,11	12.050.871,30	- 403.819,81
297	C1053	C1 BLOK	12	3+1	139,4	12.454.691,11	12.077.751,35	- 376.939,76
298	C1054	C1 BLOK	12	3+1	139,2	12.454.691,11	11.542.660,21	- 912.030,90
299	C1055	C1 BLOK	12	3+1	140	12.454.691,11	11.794.383,92	- 660.307,19
300	C1056	C1 BLOK	12	3+1	139,1	12.454.691,11	11.482.216,52	- 972.474,59
301	C1057	C1 BLOK	12	3+1	139,4	12.454.691,11	12.052.098,66	- 402.592,45
302	C1058	C1 BLOK	13	3+1	139,4	12.454.691,11	12.078.981,33	- 375.709,78
303	C1059	C1 BLOK	13	3+1	139,2	12.454.691,11	11.543.835,69	- 910.855,42
304	C1060	C1 BLOK	13	3+1	140	12.454.691,11	11.795.585,04	- 659.106,07
305	C1061	C1 BLOK	13	3+1	139,1	12.454.691,11	11.483.385,85	- 971.305,26
306	C1062	C1 BLOK	13	3+1	139,4	12.454.691,11	12.053.326,03	- 401.365,08
307	C1063	C1 BLOK	14	3+1	139,4	12.454.691,11	12.080.211,30	- 374.479,81
308	C1064	C1 BLOK	14	3+1	139,2	12.454.691,11	11.545.011,18	- 909.679,93
309	C1065	C1 BLOK	14	3+1	140	12.454.691,11	11.796.786,16	- 657.904,95
310	C1066	C1 BLOK	14	3+1	139,1	12.454.691,11	11.484.555,18	- 970.135,93
311	C1067	C1 BLOK	14	3+1	139,4	12.454.691,11	12.054.553,39	- 400.137,72
312	C1068	C1 BLOK	15	3+1	139,4	12.454.691,11	12.081.441,28	- 373.249,83
313	C1069	C1 BLOK	15	3+1	139,2	12.454.691,11	11.546.186,66	- 908.504,45
314	C1070	C1 BLOK	15	3+1	140	12.454.691,11	11.797.987,28	- 656.703,83
315	C1071	C1 BLOK	15	3+1	139,1	12.454.691,11	11.485.724,51	- 968.966,60
316	C1072	C1 BLOK	15	3+1	139,4	12.454.691,11	12.055.780,76	- 398.910,35
317	C1073	C1 BLOK	16	3+1	139,4	12.454.691,11	12.082.671,26	- 372.019,85
318	C1074	C1 BLOK	16	3+1	139,2	12.454.691,11	11.547.362,14	- 907.328,97
319	C1075	C1 BLOK	16	3+1	140	12.454.691,11	11.799.188,40	- 655.502,71
320	C1076	C1 BLOK	16	3+1	139,1	12.454.691,11	11.486.893,84	- 967.797,27
321	C1077	C1 BLOK	16	3+1	139,4	12.454.691,11	12.057.008,12	- 397.682,99
322	C1078	C1 BLOK	17	3+1	139,4	12.454.691,11	12.083.901,23	- 370.789,88
323	C1079	C1 BLOK	17	3+1	139,2	12.454.691,11	11.548.537,63	- 906.153,48
324	C1080	C1 BLOK	17	3+1	140	12.454.691,11	11.800.389,52	- 654.301,59
325	C1081	C1 BLOK	17	3+1	139,1	12.454.691,11	11.488.063,16	- 966.627,95
326	C1082	C1 BLOK	17	3+1	139,4	12.454.691,11	12.058.235,48	- 396.455,63
327	C1083	C1 BLOK	18	3+1	139,4	12.454.691,11	12.085.131,21	- 369.559,90
328	C1084	C1 BLOK	18	3+1	139,2	12.454.691,11	11.549.713,11	- 904.978,00
329	C1085	C1 BLOK	18	3+1	140	12.454.691,11	11.801.590,63	- 653.100,48
330	C1086	C1 BLOK	18	3+1	139,1	12.454.691,11	11.489.232,49	- 965.458,62
331	C1087	C1 BLOK	18	3+1	139,4	12.454.691,11	12.059.462,85	- 395.228,26
332	C1088	C1 BLOK	19	3+1	139,4	12.454.691,11	12.074.061,42	- 380.629,69
333	C1089	C1 BLOK	19	3+1	139,2	12.454.691,11	11.539.133,76	- 915.557,35
334	C1090	C1 BLOK	19	3+1	140	12.454.691,11	11.790.780,57	- 663.910,54
335	C1091	C1 BLOK	19	3+1	139,1	12.454.691,11	11.478.708,54	- 975.982,57
336	C1092	C1 BLOK	19	3+1	139,4	12.454.691,11	12.048.416,57	- 406.274,54
337	C1093	C1 BLOK	20	3+1	139,3	12.454.691,11	12.066.629,07	- 388.062,04
338	C1094	C1 BLOK	20	3+1	140,4	12.454.691,11	11.639.794,67	- 814.896,44
339	C1095	C1 BLOK	20	3+1	140,3	12.454.691,11	11.578.913,48	- 875.777,63
340	C1096	C1 BLOK	20	3+1	139,3	12.454.691,11	12.041.000,00	- 413.691,11
341	C1097	C1 BLOK	21	3+1	139,4	12.454.691,11	12.076.521,37	- 378.169,74
342	C1098	C1 BLOK	21	3+1	139,2	12.454.691,11	11.541.484,73	- 913.206,38
343	C1099	C1 BLOK	21	3+1	140	12.454.691,11	11.793.182,80	- 661.508,31

Sıra	B.B. No	Blok	Kat	Oda Sayısı	Brüt Alan (m ²)	Ortalama Taşınmaz Bedeli (TL)	Nihai B.B. Bedeli (TL)	B.B. Şerefiye Bedeli (TL)
344	C1100	C1 BLOK	21	3+1	139,1	12.454.691,11	11.481.047,20	- 973.643,91
345	C1101	C1 BLOK	21	3+1	139,4	12.454.691,11	12.050.871,30	- 403.819,81
346	C1102	C1 BLOK	22	3+1	139,4	12.454.691,11	12.090.051,11	- 364.640,00
347	C1103	C1 BLOK	22	3+1	139,2	12.454.691,11	11.554.415,04	- 900.276,07
348	C1104	C1 BLOK	22	3+1	140	12.454.691,11	11.806.395,11	- 648.296,00
349	C1105	C1 BLOK	22	3+1	139,1	12.454.691,11	11.493.909,81	- 960.781,30
350	C1106	C1 BLOK	22	3+1	139,4	12.454.691,11	12.064.372,30	- 390.318,81
351	C1107	C1 BLOK	23	3+1	139,4	12.454.691,11	12.091.281,09	- 363.410,02
352	C1108	C1 BLOK	23	3+1	139,2	12.454.691,11	11.555.590,53	- 899.100,58
353	C1109	C1 BLOK	23	3+1	140	12.454.691,11	11.807.596,23	- 647.094,88
354	C1110	C1 BLOK	23	3+1	139,1	12.454.691,11	11.495.079,13	- 959.611,98
355	C1111	C1 BLOK	23	3+1	139,4	12.454.691,11	12.065.599,67	- 389.091,44
356	C1112	C1 BLOK	24	3+1	139,4	12.454.691,11	12.092.511,07	- 362.180,04
357	C1113	C1 BLOK	24	3+1	139,2	12.454.691,11	11.556.766,01	- 897.925,10
358	C1114	C1 BLOK	24	3+1	140	12.454.691,11	11.808.797,35	- 645.893,76
359	C1115	C1 BLOK	24	3+1	139,1	12.454.691,11	11.496.248,46	- 958.442,65
360	C1116	C1 BLOK	24	3+1	139,4	12.454.691,11	12.066.827,03	- 387.864,08
361	C1117	C1 BLOK	25	3+1	139,4	12.454.691,11	12.093.741,04	- 360.950,07
362	C1118	C1 BLOK	25	3+1	139,2	12.454.691,11	11.557.941,50	- 896.749,61
363	C1119	C1 BLOK	25	3+1	140	12.454.691,11	11.809.998,46	- 644.692,65
364	C1120	C1 BLOK	25	3+1	139,1	12.454.691,11	11.497.417,79	- 957.273,32
365	C1121	C1 BLOK	25	3+1	139,4	12.454.691,11	12.068.054,39	- 386.636,72
366	C1122	C1 BLOK	26	3+1	139,4	12.454.691,11	12.094.971,02	- 359.720,09
367	C1123	C1 BLOK	26	3+1	139,2	12.454.691,11	11.559.116,98	- 895.574,13
368	C1124	C1 BLOK	26	3+1	140	12.454.691,11	11.811.199,58	- 643.491,53
369	C1126	C1 BLOK	26	3+1	139,4	12.454.691,11	12.069.281,76	- 385.409,35
370	C1127	C1 BLOK	27	3+1	139,4	12.454.691,11	12.096.200,99	- 358.490,12
371	C1128	C1 BLOK	27	3+1	139,2	12.454.691,11	11.560.292,46	- 894.398,65
372	C1129	C1 BLOK	27	3+1	140	12.454.691,11	11.812.400,70	- 642.290,41
373	C1130	C1 BLOK	27	3+1	139,1	12.454.691,11	11.499.756,45	- 954.934,66
374	C1131	C1 BLOK	27	3+1	139,4	12.454.691,11	12.070.509,12	- 384.181,99
375	C1132	C1 BLOK	28	3+1	139,4	12.454.691,11	12.097.430,97	- 357.260,14
376	C1133	C1 BLOK	28	3+1	139,2	12.454.691,11	11.561.467,95	- 893.223,16
377	C1134	C1 BLOK	28	3+1	140	12.454.691,11	11.813.601,82	- 641.089,29
378	C1135	C1 BLOK	28	3+1	139,1	12.454.691,11	11.500.925,77	- 953.765,34
379	C1136	C1 BLOK	28	3+1	139,4	12.454.691,11	12.071.736,48	- 382.954,63
380	C1137	C1 BLOK	29	3+1	139,4	12.454.691,11	12.098.660,95	- 356.030,16
381	C1138	C1 BLOK	29	3+1	139,2	12.454.691,11	11.562.643,43	- 892.047,68
382	C1139	C1 BLOK	29	3+1	140	12.454.691,11	11.814.802,94	- 639.888,17
383	C1140	C1 BLOK	29	3+1	139,1	12.454.691,11	11.502.095,10	- 952.596,01
384	C1141	C1 BLOK	29	3+1	139,4	12.454.691,11	12.072.963,85	- 381.727,26
385	C1142	C1 BLOK	30	3+1	139,4	12.454.691,11	12.097.430,97	- 357.260,14
386	C1143	C1 BLOK	30	3+1	139,2	12.454.691,11	11.561.467,95	- 893.223,16
387	C1144	C1 BLOK	30	3+1	140	12.454.691,11	11.813.601,82	- 641.089,29
388	C1145	C1 BLOK	30	3+1	139,1	12.454.691,11	11.500.925,77	- 953.765,34
389	C1146	C1 BLOK	30	3+1	139,4	12.454.691,11	12.071.736,48	- 382.954,63
390	C1147	C1 BLOK	31	3+1	139,4	12.454.691,11	12.096.200,99	- 358.490,12
391	C1148	C1 BLOK	31	3+1	139,2	12.454.691,11	11.560.292,46	- 894.398,65
392	C1149	C1 BLOK	31	3+1	140	12.454.691,11	11.812.400,70	- 642.290,41

Sıra	B.B. No	Blok	Kat	Oda Sayısı	Brüt Alan (m ²)	Ortalama Taşınmaz Bedeli (TL)	Nihai B.B. Bedeli (TL)	B.B. Şerefiye Bedeli (TL)
393	C1150	C1 BLOK	31	3+1	139,1	12.454.691,11	11.499.756,45	- 954.934,66
394	C1151	C1 BLOK	31	3+1	139,4	12.454.691,11	12.070.509,12	- 384.181,99
395	C1152	C1 BLOK	32	3+1	139,4	12.454.691,11	12.094.971,02	- 359.720,09
396	C1153	C1 BLOK	32	3+1	139,2	12.454.691,11	11.559.116,98	- 895.574,13
397	C1154	C1 BLOK	32	3+1	140	12.454.691,11	11.811.199,58	- 643.491,53
398	C1155	C1 BLOK	32	3+1	139,1	12.454.691,11	11.498.587,12	- 956.103,99
399	C1156	C1 BLOK	32	3+1	139,4	12.454.691,11	12.069.281,76	- 385.409,35
400	C1157	C1 BLOK	33	3+1	141,2	12.454.691,11	13.122.630,06	667.938,95
401	C1158	C1 BLOK	33	3+1	141,5	12.454.691,11	12.829.084,10	374.392,99
402	C1159	C1 BLOK	34	3+1	141,2	12.454.691,11	12.999.907,92	545.216,81
403	C1161	C1 BLOK	35	3+1	141,2	12.454.691,11	13.001.153,78	546.462,67
404	C1162	C1 BLOK	35	3+1	141,5	12.454.691,11	12.695.927,32	241.236,21
405	C1163	C1 BLOK	36	3+1	141,2	12.454.691,11	13.002.399,64	547.708,53
406	C1164	C1 BLOK	36	3+1	141,5	12.454.691,11	12.697.143,93	242.452,82
407	C1165	C1 BLOK	37	3+1	141,2	12.454.691,11	13.003.645,50	548.954,39
408	C1166	C1 BLOK	37	3+1	141,5	12.454.691,11	12.698.360,54	243.669,43
409	C1167	C1 BLOK	38	3+1	141,2	12.454.691,11	13.004.891,36	550.200,25
410	C1168	C1 BLOK	38	3+1	141,5	12.454.691,11	12.699.577,15	244.886,04
411	C4009	C4 BLOK	-3	3+1	140,3	12.454.691,11	12.881.689,65	426.998,54
412	C4015	C4 BLOK	-1	3+1	140,3	12.454.691,11	12.837.593,18	382.902,07
413	C4016	C4 BLOK	0	3+1	139	12.454.691,11	12.497.490,56	42.799,45
414	C4017	C4 BLOK	0	3+1	140,5	12.454.691,11	12.762.525,04	307.833,93
415	C4018	C4 BLOK	0	3+1	138,9	12.454.691,11	12.710.777,31	256.086,20
416	C4021	C4 BLOK	1	3+1	139	12.454.691,11	12.498.754,55	44.063,44
417	C4022	C4 BLOK	1	3+1	140,5	12.454.691,11	12.763.815,83	309.124,72
418	C4023	C4 BLOK	1	3+1	138,9	12.454.691,11	12.712.062,86	257.371,75
419	C4026	C4 BLOK	2	3+1	139,1	12.454.691,11	12.509.011,35	54.320,24
420	C4027	C4 BLOK	2	3+1	140,5	12.454.691,11	12.765.106,62	310.415,51
421	C4028	C4 BLOK	2	3+1	138,9	12.454.691,11	12.713.348,41	258.657,30
422	C4029	C4 BLOK	2	3+1	140,1	12.454.691,11	11.929.034,39	- 525.656,72
423	C4030	C4 BLOK	2	3+1	140,4	12.454.691,11	11.970.369,66	- 484.321,45
424	C4031	C4 BLOK	3	3+1	139,1	12.454.691,11	12.510.276,24	55.585,13
425	C4032	C4 BLOK	3	3+1	140,5	12.454.691,11	12.766.397,40	311.706,29
426	C4033	C4 BLOK	3	3+1	138,9	12.454.691,11	12.714.633,97	259.942,86
427	C4034	C4 BLOK	3	3+1	140,1	12.454.691,11	11.930.240,63	- 524.450,48
428	C4035	C4 BLOK	3	3+1	140,4	12.454.691,11	11.971.580,08	- 483.111,03
429	C4036	C4 BLOK	4	3+1	139,1	12.454.691,11	12.511.541,13	56.850,02
430	C4037	C4 BLOK	4	3+1	140,5	12.454.691,11	12.767.688,19	312.997,08
431	C4038	C4 BLOK	4	3+1	138,9	12.454.691,11	12.715.919,52	261.228,41
432	C4039	C4 BLOK	4	3+1	140,1	12.454.691,11	11.931.446,88	- 523.244,23
433	C4040	C4 BLOK	4	3+1	140,4	12.454.691,11	11.972.790,51	- 481.900,60
434	C4041	C4 BLOK	5	3+1	139,1	12.454.691,11	12.809.549,41	354.858,30
435	C4042	C4 BLOK	5	3+1	140,5	12.454.691,11	13.071.797,55	617.106,44
436	C4043	C4 BLOK	5	3+1	138,9	12.454.691,11	13.018.795,82	564.104,71
437	C4044	C4 BLOK	5	3+1	140,1	12.454.691,11	12.215.638,08	- 239.053,03
438	C4045	C4 BLOK	5	3+1	140,4	12.454.691,11	12.257.966,46	- 196.724,65
439	C4046	C4 BLOK	6	3+1	139,1	12.454.691,11	12.810.814,30	356.123,19
440	C4047	C4 BLOK	6	3+1	140,5	12.454.691,11	13.073.088,34	618.397,23
441	C4048	C4 BLOK	6	3+1	138,9	12.454.691,11	13.020.081,37	565.390,26

Sıra	B.B. No	Blok	Kat	Oda Sayısı	Brüt Alan (m ²)	Ortalama Taşınmaz Bedeli (TL)	Nihai B.B. Bedeli (TL)	B.B. Şerefiye Bedeli (TL)
442	C4049	C4 BLOK	6	3+1	140,1	12.454.691,11	12.216.844,33	- 237.846,78
443	C4050	C4 BLOK	6	3+1	140,4	12.454.691,11	12.259.176,89	- 195.514,22
444	C4051	C4 BLOK	7	3+1	139,1	12.454.691,11	12.812.079,19	357.388,08
445	C4052	C4 BLOK	7	3+1	140,5	12.454.691,11	13.074.379,12	619.688,01
446	C4053	C4 BLOK	7	3+1	138,9	12.454.691,11	13.021.366,93	566.675,82
447	C4054	C4 BLOK	7	3+1	140,1	12.454.691,11	12.218.050,57	- 236.640,54
448	C4055	C4 BLOK	7	3+1	140,4	12.454.691,11	12.260.387,31	- 194.303,80
449	C4056	C4 BLOK	8	3+1	139,1	12.454.691,11	12.813.344,08	358.652,97
450	C4057	C4 BLOK	8	3+1	140,5	12.454.691,11	13.075.669,91	620.978,80
451	C4058	C4 BLOK	8	3+1	138,9	12.454.691,11	13.022.652,48	567.961,37
452	C4059	C4 BLOK	8	3+1	140,1	12.454.691,11	12.219.256,81	- 235.434,30
453	C4060	C4 BLOK	8	3+1	140,4	12.454.691,11	12.261.597,74	- 193.093,37
454	C4061	C4 BLOK	9	3+1	139,1	12.454.691,11	12.814.608,97	359.917,86
455	C4062	C4 BLOK	9	3+1	140,5	12.454.691,11	13.076.960,70	622.269,59
456	C4063	C4 BLOK	9	3+1	138,9	12.454.691,11	13.023.938,03	569.246,92
457	C4064	C4 BLOK	9	3+1	140,1	12.454.691,11	12.220.463,06	- 234.228,05
458	C4065	C4 BLOK	9	3+1	140,4	12.454.691,11	12.262.808,16	- 191.882,95
459	C4066	C4 BLOK	10	3+1	139,1	12.454.691,11	12.815.873,86	361.182,75
460	C4067	C4 BLOK	10	3+1	140,5	12.454.691,11	13.078.251,48	623.560,37
461	C4068	C4 BLOK	10	3+1	138,9	12.454.691,11	13.025.223,59	570.532,48
462	C4069	C4 BLOK	10	3+1	140,1	12.454.691,11	12.221.669,30	- 233.021,81
463	C4070	C4 BLOK	10	3+1	140,4	12.454.691,11	12.264.018,58	- 190.672,53
464	C4071	C4 BLOK	11	3+1	139,1	12.454.691,11	12.817.138,75	362.447,64
465	C4072	C4 BLOK	11	3+1	140,5	12.454.691,11	13.079.542,27	624.851,16
466	C4073	C4 BLOK	11	3+1	138,9	12.454.691,11	13.026.509,14	571.818,03
467	C4074	C4 BLOK	11	3+1	140,1	12.454.691,11	12.222.875,55	- 231.815,56
468	C4075	C4 BLOK	11	3+1	140,4	12.454.691,11	12.265.229,01	- 189.462,10
469	C4076	C4 BLOK	12	3+1	139,1	12.454.691,11	12.818.403,64	363.712,53
470	C4077	C4 BLOK	12	3+1	140,5	12.454.691,11	13.080.833,06	626.141,95
471	C4078	C4 BLOK	12	3+1	138,9	12.454.691,11	13.027.794,69	573.103,58
472	C4079	C4 BLOK	12	3+1	140,1	12.454.691,11	12.224.081,79	- 230.609,32
473	C4080	C4 BLOK	12	3+1	140,4	12.454.691,11	12.266.439,43	- 188.251,68
474	C4081	C4 BLOK	13	3+1	139,1	12.454.691,11	12.819.668,53	364.977,42
475	C4082	C4 BLOK	13	3+1	140,5	12.454.691,11	13.082.123,85	627.432,74
476	C4083	C4 BLOK	13	3+1	138,9	12.454.691,11	13.029.080,25	574.389,14
477	C4084	C4 BLOK	13	3+1	140,1	12.454.691,11	12.225.288,04	- 229.403,07
478	C4085	C4 BLOK	13	3+1	140,4	12.454.691,11	12.267.649,86	- 187.041,25
479	C4086	C4 BLOK	14	3+1	139,1	12.454.691,11	12.820.933,42	366.242,31
480	C4087	C4 BLOK	14	3+1	140,5	12.454.691,11	13.083.414,63	628.723,52
481	C4088	C4 BLOK	14	3+1	138,9	12.454.691,11	13.030.365,80	575.674,69
482	C4089	C4 BLOK	14	3+1	140,1	12.454.691,11	12.226.494,28	- 228.196,83
483	C4090	C4 BLOK	14	3+1	140,4	12.454.691,11	12.268.860,28	- 185.830,83
484	C4091	C4 BLOK	15	3+1	139,1	12.454.691,11	12.822.198,32	367.507,21
485	C4092	C4 BLOK	15	3+1	140,5	12.454.691,11	13.084.705,42	630.014,31
486	C4093	C4 BLOK	15	3+1	138,9	12.454.691,11	13.031.651,35	576.960,24
487	C4094	C4 BLOK	15	3+1	140,1	12.454.691,11	12.227.700,53	- 226.990,58
488	C4095	C4 BLOK	15	3+1	140,4	12.454.691,11	12.270.070,70	- 184.620,41
489	C4096	C4 BLOK	16	3+1	139,1	12.454.691,11	12.823.463,21	368.772,10
490	C4097	C4 BLOK	16	3+1	140,5	12.454.691,11	13.085.996,21	631.305,10

Sıra	B.B. No	Blok	Kat	Oda Sayısı	Brüt Alan (m ²)	Ortalama Taşınmaz Bedeli (TL)	Nihai B.B. Bedeli (TL)	B.B. Şerefiye Bedeli (TL)
491	C4098	C4 BLOK	16	3+1	138,9	12.454.691,11	13.032.936,90	578.245,79
492	C4099	C4 BLOK	16	3+1	140,1	12.454.691,11	12.228.906,77	- 225.784,34
493	C4100	C4 BLOK	16	3+1	140,4	12.454.691,11	12.271.281,13	- 183.409,98
494	C4101	C4 BLOK	17	3+1	139,1	12.454.691,11	12.824.728,10	370.036,99
495	C4102	C4 BLOK	17	3+1	140,5	12.454.691,11	13.087.286,99	632.595,88
496	C4103	C4 BLOK	17	3+1	138,9	12.454.691,11	13.034.222,46	579.531,35
497	C4104	C4 BLOK	17	3+1	140,1	12.454.691,11	12.230.113,02	- 224.578,09
498	C4105	C4 BLOK	17	3+1	140,4	12.454.691,11	12.272.491,55	- 182.199,56
499	C4106	C4 BLOK	18	3+1	139,1	12.454.691,11	12.825.992,99	371.301,88
500	C4107	C4 BLOK	18	3+1	140,5	12.454.691,11	13.088.577,78	633.886,67
501	C4108	C4 BLOK	18	3+1	138,9	12.454.691,11	13.035.508,01	580.816,90
502	C4109	C4 BLOK	18	3+1	140,1	12.454.691,11	12.231.319,26	- 223.371,85
503	C4110	C4 BLOK	18	3+1	140,4	12.454.691,11	12.273.701,98	- 180.989,13
504	C4111	C4 BLOK	19	3+1	139,1	12.454.691,11	12.813.344,08	358.652,97
505	C4112	C4 BLOK	19	3+1	140,5	12.454.691,11	13.075.669,91	620.978,80
506	C4113	C4 BLOK	19	3+1	138,9	12.454.691,11	13.022.652,48	567.961,37
507	C4114	C4 BLOK	19	3+1	140,1	12.454.691,11	12.219.256,81	- 235.434,30
508	C4115	C4 BLOK	19	3+1	140,4	12.454.691,11	12.261.597,74	- 193.093,37
509	C4116	C4 BLOK	20	3+1	140,4	12.454.691,11	12.934.371,67	479.680,56
510	C4117	C4 BLOK	20	3+1	140,3	12.454.691,11	13.155.208,83	700.517,72
511	C4118	C4 BLOK	20	3+1	140	12.454.691,11	12.211.740,39	- 242.950,72
512	C4119	C4 BLOK	20	3+1	140,3	12.454.691,11	12.254.073,97	- 200.617,14
513	C4120	C4 BLOK	21	3+1	139,1	12.454.691,11	12.815.873,86	361.182,75
514	C4121	C4 BLOK	21	3+1	140,5	12.454.691,11	13.078.251,48	623.560,37
515	C4122	C4 BLOK	21	3+1	138,9	12.454.691,11	13.025.223,59	570.532,48
516	C4123	C4 BLOK	21	3+1	140,1	12.454.691,11	12.221.669,30	- 233.021,81
517	C4124	C4 BLOK	21	3+1	140,4	12.454.691,11	12.264.018,58	- 190.672,53
518	C4125	C4 BLOK	22	3+1	139,1	12.454.691,11	12.825.992,99	371.301,88
519	C4126	C4 BLOK	22	3+1	140,5	12.454.691,11	13.088.577,78	633.886,67
520	C4127	C4 BLOK	22	3+1	138,9	12.454.691,11	13.035.508,01	580.816,90
521	C4128	C4 BLOK	22	3+1	140,1	12.454.691,11	12.231.319,26	- 223.371,85
522	C4129	C4 BLOK	22	3+1	140,4	12.454.691,11	12.273.701,98	- 180.989,13
523	C4130	C4 BLOK	23	3+1	139,1	12.454.691,11	12.824.728,10	370.036,99
524	C4131	C4 BLOK	23	3+1	140,5	12.454.691,11	13.087.286,99	632.595,88
525	C4132	C4 BLOK	23	3+1	138,9	12.454.691,11	13.034.222,46	579.531,35
526	C4133	C4 BLOK	23	3+1	140,1	12.454.691,11	12.230.113,02	- 224.578,09
527	C4134	C4 BLOK	23	3+1	140,4	12.454.691,11	12.272.491,55	- 182.199,56
528	C4135	C4 BLOK	24	3+1	139,1	12.454.691,11	12.823.463,21	368.772,10
529	C4136	C4 BLOK	24	3+1	140,5	12.454.691,11	13.085.996,21	631.305,10
530	C4137	C4 BLOK	24	3+1	138,9	12.454.691,11	13.032.936,90	578.245,79
531	C4138	C4 BLOK	24	3+1	140,1	12.454.691,11	12.228.906,77	- 225.784,34
532	C4139	C4 BLOK	24	3+1	140,4	12.454.691,11	12.271.281,13	- 183.409,98
533	C4140	C4 BLOK	25	3+1	139,1	12.454.691,11	12.822.198,32	367.507,21
534	C4141	C4 BLOK	25	3+1	140,5	12.454.691,11	13.084.705,42	630.014,31
535	C4142	C4 BLOK	25	3+1	138,9	12.454.691,11	13.031.651,35	576.960,24
536	C4143	C4 BLOK	25	3+1	140,1	12.454.691,11	12.227.700,53	- 226.990,58
537	C4144	C4 BLOK	25	3+1	140,4	12.454.691,11	12.270.070,70	- 184.620,41
538	C4145	C4 BLOK	26	3+1	139,1	12.454.691,11	12.820.933,42	366.242,31
539	C4146	C4 BLOK	26	3+1	140,5	12.454.691,11	13.083.414,63	628.723,52

Sıra	B.B. No	Blok	Kat	Oda Sayısı	Brüt Alan (m²)	Ortalama Taşınmaz Bedeli (TL)	Nihai B.B. Bedeli (TL)	B.B. Şerefiye Bedeli (TL)
540	C4147	C4 BLOK	26	3+1	138,9	12.454.691,11	13.030.365,80	575.674,69
541	C4148	C4 BLOK	26	3+1	140,1	12.454.691,11	12.226.494,28	- 228.196,83
542	C4149	C4 BLOK	26	3+1	140,4	12.454.691,11	12.268.860,28	- 185.830,83
543	C4150	C4 BLOK	27	3+1	139,1	12.454.691,11	12.819.668,53	364.977,42
544	C4151	C4 BLOK	27	3+1	140,5	12.454.691,11	13.082.123,85	627.432,74
545	C4152	C4 BLOK	27	3+1	138,9	12.454.691,11	13.029.080,25	574.389,14
546	C4153	C4 BLOK	27	3+1	140,1	12.454.691,11	12.225.288,04	- 229.403,07
547	C4154	C4 BLOK	27	3+1	140,4	12.454.691,11	12.267.649,86	- 187.041,25
548	C4156	C4 BLOK	28	3+1	140,5	12.454.691,11	13.080.833,06	626.141,95
549	C4157	C4 BLOK	28	3+1	138,9	12.454.691,11	13.027.794,69	573.103,58
550	C4158	C4 BLOK	28	3+1	140,1	12.454.691,11	12.224.081,79	- 230.609,32
551	C4159	C4 BLOK	28	3+1	140,4	12.454.691,11	12.266.439,43	- 188.251,68
552	C4160	C4 BLOK	29	3+1	139,1	12.454.691,11	12.817.138,75	362.447,64
553	C4161	C4 BLOK	29	3+1	140,5	12.454.691,11	13.079.542,27	624.851,16
554	C4162	C4 BLOK	29	3+1	138,9	12.454.691,11	13.026.509,14	571.818,03
555	C4163	C4 BLOK	29	3+1	140,1	12.454.691,11	12.222.875,55	- 231.815,56
556	C4164	C4 BLOK	29	3+1	140,4	12.454.691,11	12.265.229,01	- 189.462,10
557	C4165	C4 BLOK	30	3+1	139,1	12.454.691,11	12.815.873,86	361.182,75
558	C4166	C4 BLOK	30	3+1	140,5	12.454.691,11	13.078.251,48	623.560,37
559	C4167	C4 BLOK	30	3+1	138,9	12.454.691,11	13.025.223,59	570.532,48
560	C4168	C4 BLOK	30	3+1	140,1	12.454.691,11	12.221.669,30	- 233.021,81
561	C4169	C4 BLOK	30	3+1	140,4	12.454.691,11	12.264.018,58	- 190.672,53
562	C4170	C4 BLOK	31	3+1	139,1	12.454.691,11	12.814.608,97	359.917,86
563	C4171	C4 BLOK	31	3+1	140,5	12.454.691,11	13.076.960,70	622.269,59
564	C4172	C4 BLOK	31	3+1	138,9	12.454.691,11	13.023.938,03	569.246,92
565	C4173	C4 BLOK	31	3+1	140,1	12.454.691,11	12.220.463,06	- 234.228,05
566	C4174	C4 BLOK	31	3+1	140,4	12.454.691,11	12.262.808,16	- 191.882,95
567	C4175	C4 BLOK	32	3+1	139,1	12.454.691,11	12.813.344,08	358.652,97
568	C4177	C4 BLOK	32	3+1	138,9	12.454.691,11	13.022.652,48	567.961,37
569	C4178	C4 BLOK	32	3+1	140,1	12.454.691,11	12.219.256,81	- 235.434,30
570	C4179	C4 BLOK	32	3+1	140,4	12.454.691,11	12.261.597,74	- 193.093,37
571	C4182	C4 BLOK	34	3+1	141,2	12.454.691,11	13.893.017,25	1.438.326,14
572	C4183	C4 BLOK	34	3+1	142,6	12.454.691,11	13.367.483,36	912.792,25
573	C4184	C4 BLOK	35	3+1	141,2	12.454.691,11	13.894.324,09	1.439.632,98
574	C4185	C4 BLOK	35	3+1	142,6	12.454.691,11	13.368.740,77	914.049,66
575	C4186	C4 BLOK	36	3+1	141,2	12.454.691,11	13.895.630,93	1.440.939,82
576	C4187	C4 BLOK	36	3+1	142,6	12.454.691,11	13.369.998,17	915.307,06
577	C4188	C4 BLOK	37	3+1	141,2	12.454.691,11	13.896.937,77	1.442.246,66
578	C4189	C4 BLOK	37	3+1	142,6	12.454.691,11	13.371.255,58	916.564,47
579	C4190	C4 BLOK	38	3+1	141,2	12.454.691,11	13.898.244,61	1.443.553,50
580	C4191	C4 BLOK	38	3+1	142,6	12.454.691,11	13.372.512,98	917.821,87

Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi 29267 ada ve 1 parsel numaralı ana taşınmaz üzerinde bulunan toplam 580 adet bağımsız bölüme ilişkin olarak hesaplanan taşınmaz ve şerefiye bedelleri tabloda da belirtildiği üzere detaylı olarak incelenmiş ve ilaveten ödeme yapacak ve/veya belirlenen bedel üzerinden ücret alacak tüm taşınmazlar değerlendirilmiştir. Şerefiye bedeli her bir bağımsız bölüm ortalama değerden ilgili bağımsız bölüm değerini çıkararak tespit edilmiş olup negatif şerefiye değerine sahip bağımsız bölümlerin alacaklı durumda olduğu gözden kaçırılmamalıdır.

3. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

İncelenen Ankara ili Çankaya ilçesi Dikmen Mahallesi 29267 ada ve 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yapımı gerçekleştirilmekte olan konut üniteleri ve ticari üniteler ayrı ayrı incelenmiş ve A1, A2, B, C1, C2, C3, C4, D1, D2 blokların konut niteliğinde olduğu, E blokun sosyal tesis ve F blokun ise ticari kullanım amaçlı yapılar oldukları belirlenmiştir. Söz konusu yapıların aynı parsel üzerinde bulunması nedeniyle ortak açık alan, otopark, yeşil alan, yaya ve araç yolları, sosyal donatı alanlarıyla bir bütün olduğu belirlenmiştir. Projenin kurgusu her ne kadar bütünlük içerisinde tasarlanmış olsa da esasen kat karşılığı inşaat sözleşmesi hükümleri ve işlev bakımından birimlerin gerek büyüklük gerekse işlev bakımından farklılaştığı ve bu durumun taşınmazın genel kullanımı bakımından da farklılaşması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Projenin genel konsepti incelendiğinde konut alanı ile sosyal donatı alanı ve ticari alanların bölgesel ve işlevsel olarak ayrılmış olduğu saptanmıştır. Bu durum esasen toplu yapı konseptinin kullanımı aşamasında ayrıştırılarak kullanımına olanak sağlayabilecektir.

Bölgede serbest alım-satım yapan emlakçılar, gayrimenkul şirketleri ve Çankaya Tapu Müdürlüğünde fiilen satışı gerçekleşmiş olan bağımsız bölümlerin alım-satım bedelleri detaylı olarak incelenmiş ve ilgili projeye ilişkin birim bedel hesaplanmıştır. Hesaplama piyasadaki gayrimenkul alım-satım yoğunluğu ve gerçek satış bedelleri detaylı olarak analiz edilmiş ve elde edilen veriler gerek alıcı ve satıcı taraflarla gerekse ilgili tapu müdürlüğü verileriyle teyit edilerek kullanılmıştır. Ankara ili Çankaya ilçesi Dikmen ve Yukarı Dikmen Mahallerinde alım-satım işlemi gerçekleştirilmiş olan bağımsız bölüm kayıtlarına göre bölgedeki taşınmaz piyasası taşınmazın nitelik ve ayırt edici özelliklerine bağlı olarak bağımsız bölümler için **65.000,00 TL/m² ile 105.000,00 TL/m²** arasında değişiklik gösterdiği belirlenmiştir. Bu farklılığın temelinde taşınmazın cephesi, manzara avantajı, büyüklüğü, ulaşılabilirliği ve malzeme ve yapı kalitesi etkin rol oynamaktadır. Bu değer aralığı esas alındığında ortalama taşınmaz birim

bedelinin değerlendirme konusu proje için **80.000,00 TL/m²** olmasının uygun olacağı belirlenmiştir.

Araştırmada Ankara İli Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 29267 ada ve 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde mülkiyetinin S.S. Ankara Kanyon Konut Yapı Kooperatifine ait olduğu belirlenen 580 adet bağımsız bölümün değeri ve şerefiye bedelleri ayrı ayrı tespit ve takdir edilmiştir. İncelenen taşınmazın yakın çevresinde yürütülen alan çalışması, emsal değer ve piyasa analizlerine dayalı olarak nihai değeri olası bütün yöntemlerle analiz edilmiş ve nihai taşınmaz değerleri ayrı ayrı ortaya konulmuştur. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin çevresinde benzer özellikleri taşıyan bağımsız bölümler emsal olarak tespit edilmiş ve belirlenen emsallerin güncel satış fiyatları üzerinden inceleme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak güncellenen bağımsız bölümler değerleri ile nihai bağımsız bölüm ve şerefiye bedelleri ortaya konulmuştur. İncelenen bağımsız bölümlerin malikinin S.S. Ankara Kanyon Konut Yapı Kooperatifi olduğu belirtilen toplam 580 adet bağımsız bölümün değeri ve şerefiye bedeli takdir edilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümler ve satış değerinin emsallerden farklılaşmasına sebep olan özellikleri dikkate alınarak değerlendirme işlemi tamamlanmış ve elde edilen sonuçların geçerliliği olası bütün unsurlarla teyit edilmiştir.

İnceleme konusu projede yer alan bağımsız bölümlerin genel olarak bulundukları kat adedi, güneşlenme süreleri, cepheleri (kuzey-güney) ve manzaraları (peyzaj manzarası-göl manzarası-şehir manzarası vb.) arasındaki farklılıklar itibarıyla **11.443.277,90 TL**'den başlayarak **13.898.244,61 TL**'ye varan fiyatlarda satışa sunulabileceği belirlenmiştir. Bu fiyatlar bağımsız bölümlerin bulundukları kat, cepheleri (kuzey-güney) ve manzaraları (peyzaj manzarası-göl manzarası-şehir manzarası) dışında, bağımsız bölümlerin konumu, kullanılan inşaat malzemesi ve kalitesi, kullanılabilir brüt (m²) ve net (m²) alan miktarları, sosyal, kültürel, sağlık ve eğitim tesisleri ile kamu kurum ve kuruluşlarına yakınlık derecesi, toplu taşıma imkânları ve çevrede serbest alım-satım yapan emlak ofisleri ve inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerle beraber söz konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu alandaki inşaat sahası kotunun düşük olması nedeniyle alt

katlarda bulunan bağımsız bölümlerin değer açısından dezavantajlı duruma düşmesi, bazı bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin manzaraya sahip olmasına rağmen görüş açıları karşısında farklı blokların konumlanmış olması sebebiyle manzara avantajının kısıtlanması, binaların yerleşim alanındaki konumlarının genel olarak birçok bağımsız bölümün manzara avantajına direkt olarak olumsuz etki ediyor olması gibi unsurlar neticesinde bağımsız bölümler için hesaplanan piyasa ve şerefiye bedellerinde farklılaşmaya gidilmesi zorunlu olmuştur.

Söz konusu bağımsız bölümlerin takdir edilen değerinin geçerlilik süresinin; konu bağımsız bölümler ve çevresinde imar ve kullanım koşulları, afet riski ve ekonomik koşullara bağlı olarak değişeceği vurgulanmalıdır. Bununla birlikte değerlendirme zamanından itibaren azami bir yıllık sürede işlem yapılması halinde takdir edilen değer geçerliliğini koruyacağı vurgulanmalıdır. Belirtilen zamandan daha uzun süre geçmesi halinde, takdir edilen değer geçerliliğinin kontrol edilmesi ve gerekli olması halinde söz konusu bağımsız bölümler için hesaplanan güncel piyasa değerlerinin güncellenmesi zorunlu görülmektedir.

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (International Valuation Standards Council - IVSC) üyesi olan ve dünyada gayrimenkul, inşaat (yapım yönetimi) ve çevre alanında en saygın kurum olan Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS) tarafından akredite edilmiş olan Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü ekibince gerek yerinde yürütülen inceleme ve gözlemlerin sonuçları, gerekse ilgili kurumlardan toplanan verilerin birlikte analizi ve değerlendirilmesine dayalı olarak işbu rapor tanzim edilmiştir. Özellikle 24.11.2016 tarih ve 29898 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu’nun 39’uncu maddesinde ve değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 15’inci maddesinde belirtilen “Bilirkişilerden birinin taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar ya da 6.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na göre yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanları

arasından seçilmesi zorunludur” gerekçesine dayalı olarak hazırlanan raporun, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile tanımlanan uzman görüşü ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’na göre bilimsel görüş (içtihat) olarak da değerlendirilmesi ve taşınmazın değer tespiti ve kurum zararının giderilmesi aşamalarında belirtilen hususlara göre işlem yapılacağı gözden uzak tutulmamalıdır.

RAPORU HAZIRLAYAN EKİBİN ONAYI

İşbu bilimsel analiz ve değerlendirme raporu; değerlendirme biliminin ilkeleri ve esasları, Uluslararası Değerleme Standartları, yasal düzenlemeler ve yargı kararları birlikte dikkate alınarak Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Araştırmaları Grubu tarafından hazırlanmıştır. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu kapsamında uzman görüşü ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre bilimsel görüş (içtihat) olarak hazırlanmış olan işbu rapor, takdiri ilgili talep sahibine ait olmak üzere saygı ile sunulmuştur.

11.03.2025

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ, MRICS

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Uzmanı

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Öğretim Üyesi
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Başkanı

Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ, MRICS

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Uzmanı

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Öğretim Üyesi
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Başkan Yardımcısı

Prof. Dr. Erol DEMİR

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Uzmanı

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Öğretim Üyesi
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Başkan Yardımcısı

Ahmet Hilmi ERCİYES

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Uzmanı (M.Sc.)

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü

Mehmet Oğuz ÖNDAĞ
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Uzmanı (M.Sc.)