

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
29634 ADA 2-3-4 PARSELLER -
29635 ADA
2-4-5-6-9-11 PARSELLER
VE 29900 ADA 2 PARSELLERE AİT**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2019
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR NO	SNP-1910080
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ 29634 ADA 2-3-4 ve 29635 ADA 2-4-5-6-9-11 PARSELLER ve 29900 ADA 2 PARSELLER
DEĞERLEME ADRESİ	İLKBHAR MAH. GÜNEYPARK KÜME EVLERİ CAD. SİNPAŞ ALTINORAN PROJESİ YANI
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Eren KURT-Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 3 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 4 - Tapu suretleri (kopya)
Ek 5 - Takbis kaydı(kopya)
Ek 6 - Yapı Ruhsatları
Ek 7 - İpoteğe ilişkin Bilgilendirme Yazısı
Ek 8 - Kat karşılığı sözleşmesi
Ek 9 - Teiaş Yazıları

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 10 adet parselin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 10 adet parselin değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor SNP - 1910080 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur Büyük raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce aşağıda yer alan değerleme raporları hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNPY-1704002-REV	SNP-1810002	
Rapor Tarihi	02.10.2017	31.12.2018	
Rapor Konusu	9 adet parsel ile ilişkin değerleme raporudur.	10 adet parsel ile ilişkin değerleme raporudur.	
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Özgün HERGÜL ve Eren KURT	Onur BÜYÜK - Kemal ÇOLPAN - Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	657.370.000	681.772.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****29634 ADA 2 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29634
Parsel No : 2
Alanı : 37.056,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 38586
Cilt No : 60
Sayfa No : 7083
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.1 - Tapu Kayıtları**29634 ADA 3 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29634
Parsel No : 3
Alanı : 38.658,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 38586
Cilt No : 60
Sayfa No : 7084
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.1 - Tapu Kayıtları**29634 ADA 4 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29634
Parsel No : 4
Alanı : 56.472,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 38586
Cilt No : 60
Sayfa No : 7085
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.1 - Tapu Kayıtları**29635 ADA 2 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 2
Alanı : 71.413,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : 90/71413
Sahibi : **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
(90/71413)
MALİYE HAZİNESİ (71323/71413)
Yevmiye No : 44431
Cilt No : 60
Sayfa No : 7091
Tapu Tarihi : 07.06.2018

2.1 - Tapu Kayıtları**29635 ADA 4 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 4
Alanı : 45.208,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 38586
Cilt No : 60
Sayfa No : 7092
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.1 - Tapu Kayıtları**29635 ADA 5 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 5
Alanı : 25.725,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 38586
Cilt No : 60
Sayfa No : 7093
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.1 - Tapu Kayıtları**29635 ADA 6 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 6
Alanı : 28.714,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 38586
Cilt No : 60
Sayfa No : 7094
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.1 - Tapu Kayıtları**29635 ADA 9 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 9
Alanı : 18.500,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 38586
Cilt No : 60
Sayfa No : 7096
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.1 - Tapu Kayıtları**29635 ADA 11 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 11
Alanı : 35.578,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 38586
Cilt No : 58
Sayfa No : 6884
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.1 - Tapu Kayıtları**29900 ADA 2 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29900
Parsel No : 2
Alanı : 37.375,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam

Sahibi : **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
(2944711/3737500)
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(792789/3737500)

Yevmiye No : 38586
Cilt No : 58
Sayfa No : 6851
Tapu Tarihi : 17.05.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 05.12.2019 tarihinde, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

29634 ADA 2 PARSEL

Rehin:

*Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 600.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 17.12.2018 tarih 96008 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. (İpoteğe ilişkin yazı ektedir.(29634 ada 2 parsel, 29634 ada 3 parsel, 29634 ada 4 parsel))

Beyan:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İrtifak:

29634 ada 2 ve 3 parseller lehine 4 parsel aleyhine A harfi ile gösterilen 1748,69 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 29634 ada 2 parsel lehine 3 parsel aleyhine B harfu ile gösterilen 1441,01 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur.(Geçiş hakkı: Genel yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan taşınmazın, komşu taşınmazlardan genel yola çıkan bir geçit talep etmesidir. Bahsi geçen irtifak hakları geçiş için verilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

29634 ADA 3 PARSEL

Rehin:

*Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 600.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 17.12.2018 tarih 96008 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. (İpoteğe ilişkin yazı ektedir.(29634 ada 2 parsel, 29634 ada 3 parsel, 29634 ada 4 parsel))

Beyan:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İrtifak:

29634 ada 2 ve 3 parseller lehine 4 parsel aleyhine A harfi ile gösterilen 1748,69 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 29634 ada 2 parsel lehine 3 parsel aleyhine B harfu ile gösterilen 1441,01 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur.(Geçiş hakkı: Genel yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan taşınmazın, komşu taşınmazlardan genel yola çıkan bir geçit talep etmesidir. Bahsi geçen irtifak hakları geçiş için verilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

29634 ADA 4 PARSEL

Rehin:

*Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 600.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 17.12.2018 tarih 96008 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. *(İpoteğe ilişkin yazı ektedir)(29634 ada 2 parsel, 29634 ada 3 parsel, 29634 ada 4 parsel)*

Beyan:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İrtifak:

29634 ada 2 ve 3 parseller lehine 4 parsel aleyhine A harfi ile gösterilen 1748,69 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 29634 ada 2 parsel lehine 3 parsel aleyhine B harfu ile gösterilen 1441,01 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur.(Geçiş hakkı: Genel yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan taşınmazın, komşu taşınmazlardan genel yola çıkan bir geçit talep etmesidir. Bahsi geçen irtifak hakları geçiş için verilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

29900 ADA 2 PARSEL (Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi Üzerinde)

Rehin:

*Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 70.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 17.12.2018 tarih 96008 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. (İpoteğe ilişkin yazı ektedir)

Beyan:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bu şerh ilgil kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İrtifak:

- ** İrtifak hakkı vardır. (TEİAŞ Özel Koşullar : -) (19.02.2007 - 3043)
- ** İrtifak hakkı vardır. (TEİAŞ Özel Koşullar : -) (22.03.2007 - 5159)
- ** İrtifak hakkı vardır. (TEİAŞ Özel Koşullar : -) 03.04.2007 - 6013)
- ** İrtifak hakkı vardır. (TEİAŞ Özel Koşullar : -) (08.05.2007 - 8445)
- ** İrtifak hakkı vardır. (TEİAŞ Özel Koşullar : -) (30.05.2007 -10248)

(Bu hak ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Şerhler:

**M: Bu parsel aleyhine TEK Genel Müdürlüğü lehine 1976 m² sahada daimi irtifak hakkı.(TEİAŞ lehine) (31.10.1992 - 749)
Söz konusu şerh taşınmazların devredilebilmesi konusunda sınırlama getiren bir şerh değildir. İlgili Teiaş yazısı Ek / 10 da mevcuttur.)

29635 ADA 2 PARSEL

Rehin:

Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine 25.521.117,47.-TL bedel ile 1. dereceden 11.10.2013 tarih 56515 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır.

(Ankara İli Çankaya İlçesi 29634 ada 2 nolu parsel, 29635 ada 11 nolu parseller üzerinde Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine tesis edilen ipoteklerler yukarıda ifade edildiği üzere "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" uyarınca arsa sahibi olan Belediye ile kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede, Belediye tarafından arsaların mülkiyetinin Sinpaş GYO'ya devredilmiş olması karşılığında, Sinpaş Yapı'nın Belediye'ye olan taahhütlerinin teminatı olarak konulmuş bir ipotektir. GYO Tebliği'nin 30. maddesinin birinci fıkrası projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek tesis etme imkanı tanımaktadır.)

Beyan:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

1-KROKİSİNDE 119 KAPI NOLU GECEKONDU 400 M2 OLARAK CELAL AKALYAYA TAHSİS EDİLMİŞTİR.03/07/1987 Y:3267

*2-KROKİSİNDE 120 KAPI NOLU GECEKONDU 400 M2 OLARAK NAZMİ KAYAYA TAHSİS EDİLMİŞTİR.27/12/1988 Y:6444

*İstimlak Şerhi 2942 Sayılı Yasanın 7.Maddesi Gereğince 13.09.1991 Yev:5322 (İstimlak şerhi eski tarihli olup hükmünü kaybetmiştir.)

*İstimlak Şerhi 2942 Sayılı Yasanın 31/B Maddesi Gereğince 09.01.1992 Yev:113 (İstimlak şerhi eski tarihli olup hükmünü kaybetmiştir.)İrtifak Hakkı:

İrtifak:

M: BU PARSEL ALEYHİNE T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1976 M2 SAHADA DAİMİ İRTİFAK 31.01.1992 tarih 749 yev.

(İlgili irtifak hakkı kurumun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Parsel üzerinde diğer hissedar Maliye Hazinesidir. (71323/71413 hisse)

29635 ADA 4 PARSEL**Rehin:**

**Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 750.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 17.08.2018 tarih 62953 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. (29635 ada 4 parsel, 29635 ada 5 parsel, 29635 ada 6 parsel, 29635 ada 6 parsel) (İpoteğe ilişkin yazı ektedir.

Beyan:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İrtifak:

29634 ada 2 ve 3 parseller lehine 4 parsel aleyhine A harfi ile gösterilen 1748,69 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 29634 ada 2 parsel lehine 3 parsel aleyhine B harfu ile gösterilen 1441,01 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur.(Geçiş hakkı: Genel yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan taşınmazın, komşu taşınmazlardan genel yola çıkan bir geçit talep etmesidir. Bahsi geçen irtifak hakları geçiş için verilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

29635 ADA 5 PARSEL

Rehin:

****Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 750.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 17.08.2018 tarih 62953 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. (29635 ada 4 parsel, 29635 ada 5 parsel, 29635 ada 6 parsel, 29635 ada 6 parsel) (İpoteğe ilişkin yazı ektedir.**

Beyan:

***Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)**

İrtifak:

29635 ada 4 ve 6 parseller aleyine 5 parsel lehine B harfi ile gösterilen 4998 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 29635 ada 4 parsel aleyhine 5 parsellehine A harfu ile gösterilen 3164 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur.(Geçiş hakkı: Genel yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan taşınmazın, komşu taşınmazlardan genel yola çıkan bir geçit talep etmesidir. Bahsi geçen irtifak hakları geçiş için verilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

29635 ADA 6 PARSEL**Rehin:**

**Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 750.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 17.08.2018 tarih 62953 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. (29635 ada 4 parsel, 29635 ada 5 parsel, 29635 ada 6 parsel, 29635 ada 6 parsel) (*İpoteğe ilişkin yazı ektedir.*)

Beyan:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İrtifak:

29635 ada 4 ve 6 parseller aleyhine 5 parsel lehine B harfi ile gösterilen 4998 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 29635 ada 4 parsel aleyhine 5 parsellehine A harfu ile gösterilen 3164 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur.(Geçiş hakkı: Genel yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan taşınmazın, komşu taşınmazlardan genel yola çıkan bir geçit talep etmesidir. Bahsi geçen irtifak hakları geçiş için verilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İrtifak:

M: BU PARSEL ALEYHİNE T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1976 M2 SAHADA DAİİMİ İRTİFAK 31.01.1992 tarih 749 yev.

(İlgili irtifak hakkı kurumun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

29635 ADA 9 PARSEL**Rehin:**

**Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 750.000.000.-TL bedel ile 1. dereceden 17.08.2018 tarih 62953 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. (29635 ada 4 parsel, 29635 ada 5 parsel, 29635 ada 6 parsel, 29635 ada 6 parsel) (*İpoteğe ilişkin yazı ektedir.*)

Beyan:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

29635 ADA 11 PARSEL**Rehin:**

Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine 25.521.117,47.-TL bedel ile 1. dereceden 11.10.2013 tarih 56515 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır.

(Ankara İli Çankaya İlçesi 29634 ada 2 nolu parsel, 29635 ada 11 nolu parseller üzerinde Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine tesis edilen ipoteklerler yukarıda ifade edildiği üzere “Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi” uyarınca arsa sahibi olan Belediye ile kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede, Belediye tarafından arsaların mülkiyetinin Sinpaş GYO’ya devredilmiş olması karşılığında, Sinpaş Yapı’nın Belediye’ye olan taahhütlerinin teminatı olarak konulmuş bir ipotektir. GYO Tebliği’nin 30. maddesinin birinci fıkrası projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek tesis etme imkanı tanımaktadır.)

Beyan:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (*Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır*)

İrtifak:

M: BU PARSEL ALEYHİNE T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1976 M2 SAHADA DAİMİ İRTİFAK 31.01.1992 tarih 749 yev.

(İlgili irtifak hakkı kurumun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu parseller için; 17.05.2018 tarih 38586 yevmiye nosu ile Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması ile edinme sebebi olarak Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. Öncesinde kadastral çalışmalardan dolayı parsel numaralarında değişiklikler olmuştur.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 09.10.2019 tarihinde alınan imar durumu yazısına göre söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak imar durum bilgisi şu şekilde verilmiştir:

"İlgilide kayıt yazı ile; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yeni Güneypark KDGA dahilinde 29634, 29635 ve 29900 adalara ait imar durum bilgilerinin yazılı olarak iletilmesi istenilmektedir.

Yapılan incelemede;

İlgide kayıtlı yazıda belirtilen ada/parsellerin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu, Bu planlar kapsamında;

29634 ada 2, 3 ve 4 parsellerin inşaat alanı:21255 m² Yençok: Serbest Konut Alanı kullanımında, 5, 6, ve 7 parsellerin inşaat alanı:345090 m² Yençok:Serbest Merkez Alanı (ticaret merkezi+otel+ofis+konut) kullanımında, 8 parselin E:0.60 Yençok:Setbest ibadet yeri, 9 ve 10 parsellerin, inşaat alanı:325543 m² Yençok:Serbest Merkez Alanı (ticaret merkezi+otel+ofis+konut) kullanımda, 29635 ada 4, 5, 6, 7 parsellerin inşaat alanı: 100327 m² Yençok:Serbest Merkez Alanı (ticaret merkezi+otel+ofis+konut) kullanımda, 8 parselin E.1,00 Yençok: Serbest Özel Spor Alanı kullanımında, 9 parselin inşaat alanı: 26605 m² Yençok:Serbest Konut Alanı, 11 parselin inşaat alanı: 8502 m² Yençok: Serbest Konut Alanı kullanımında 29900 ada 2 parselin inşaat alanı: 5000 m² Yençok: Serbest Konut Alanı kullanımda kalan alanlar olduğu, 29635 ada 2 parsel ise "Rekreasyon" alanında kalmaktadır. hususları tespit edilmiştir.

Rekreasyon alanlarında; "piknik ve eğlence alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9,30) m.yi, asma katsız yapılarda (8,30) m.yi geçemez. " hükümleri bulunmaktadır.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu parseller için; son üç yıllık dönemde imar planlarında değişiklik olmamış, plan notlarında değişiklik olmuştur.

Kadastral çalışmasından dolayı parsel numaralarında değişiklikler olmuştur.

29634 ada 2 nolu parsel, daha öncesinde 29903 ada 2 parsel ve yüzölçümü 34.043 m² dir.

29634 ada 3 nolu parsel, daha öncesinde 29903 ada 3 parsel ve yüzölçümü 39.043 m² dir.

29634 ada 4 nolu parsel, daha öncesinde 29903 ada 4 parsel ve yüzölçümü 60.004 m² dir.

29635 ada 4 nolu parsel, daha öncesinde 29904 ada 3 parsel ve yüzölçümü 40.735 m² dir.

29635 ada 5 nolu parsel, daha öncesinde 29904 ada 4 parsel ve yüzölçümü 31.100 m² dir.

29635 ada 6 nolu parsel, daha öncesinde 29904 ada 5 parsel ve yüzölçümü 27.812 m² dir.

29635 ada 9 nolu parsel, daha öncesinde 29904 ada 8 parsel ve yüzölçümü 18.252 m² dir.

29635 ada 11 nolu parsel, daha öncesinde 29904 ada 10 parsel ve yüzölçümü 35.578 m² dir.

29900 ada 2 nolu parsel, daha öncesinde 29900 ada 2 parsel ve yüzölçümü 37.375 m² dir.

29634 ada ve 29635 adanın Onaylı Uygulama İmar Planı doğrultusunda Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 28.01.2016 tarih ve 203 sayılı kararı ile onaylanan 78120/6 nolu parselasyon planı ile oluştuğu, fakat Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin 2016/3276 E. Sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/6 nolu parselasyon planının iptaline karar verildiği, 2016 yılında iptal edilen 78120/6 nolu parselasyon planının 14.12.2017 tarih ve 2667 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümen kararı ile yürürlüğünün devamına karar verildiği belirtilmiştir.

29900 adanın Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 27.03.2014 tarih ve 941 sayılı kararı ile onaylanan 78120/4 nolu parselasyon planı ile oluştuğu ve Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 12.03.2015 tarih ve 739 sayılı kararı ile onaylanan 78120/5 nolu parselasyon planında yürürlüğünün devamı kararı alındığı fakat Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin 2016/1670 E. sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/5 nolu parselasyon planının iptaline karar verildiği, belirtilmiştir.

Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin Esas No 2016/3276 ve Karar No 2017/1785 sayılı kararı ile, Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Kadastro 902 parsel sayılı taşınmaz için yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27/11/2015 tarih ve 2438 sayılı kararı ve anılan karara dayanılarak 78120/6 sayılı parselasyon planının onanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 28/01/2016 tarih ve 203/476 sayılı kararı, şehircilik ilke ve esaslarına, planlama tekniklerine, kamu yararına dolayısıyla hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptal edilmiştir.

İlgilide kayıtlı yazıda belirtilen ada/parsellerin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu, Planların 22.08.2017 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkarılmış olup askı süresi dolmuş ve planlar kesinleşmiştir. Askı süresinin bitiminden sonra Ankara 5. İdare mahkemesinin 2017/3199 e. Sayılı esasıyla açılan davada mahkeme, davacının yürütmeyi durdurma talebini kabul ederek, işlemin yürütmesinin durdurulmasına (YD) karar verdiği hususları tespit edilmiştir. Daha sonra Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları onaylanarak planlar yürürlüğe girmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İlgili kurumdan alınan bilgiye göre, parseller için 2013 yılında ilk ruhsatlar alınmış olup 2017-2018 yıllarında yeni yapı ruhsatları alınmıştır. 2019 yılında isim değişikliğinden dolayı yapı ruhsatları alınmıştır.

(29634 Ada yer alan ruhsatlar için Ruhsat arkasında 2013 tarihli ilk ruhsatlar iptal edilerek 2017-2018 tarihinde tadilat mimari projesine göre tadil edilmiştir yazısı bulunmaktadır. Ruhsatların ön kısmında yeni yapı ruhsatları olduğu belirtilmiştir.) İlk ruhsat bilgileri ve 2012-2013-2014 yılına ilişkin değişmiş olan ada parsel numarası bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Parseller için alınan yeni yapı ruhsatı ve tadilat ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Parseller üzerinde inşaat henüz başlamamıştır. İlk alınan ruhsatların 2 yıllık süresi dolmuş olup inşaat başlamamış olması sebebi ile bu ruhsatlar geçersiz duruma düşmüştür.

Değerleme konusu parsellerden 29634 ada 2 parsel için 20.07.2017 tarihli 18/1 - 18/2 - 18/3 numaralı 3 adet 3 blok için Yeni Yapı Ruhsatı alınmıştır. Toplam inşaat alanı 32.039,73 m2 toplam bb sayısı 147 mesken olarak verilmiştir.

29634 Ada 3 Parsel için 20.04.2017 tarihli 19/1 - 19/2 - 19/3 numaralı 3 adet 3 blok için Yeni yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam inşaat alanı 37.321,2 m2 toplam bb sayısı 192 mesken olarak verilmiştir.

29634 Ada 4 Parsel için 20.04.2017 tarihli 20/1 - 20/2 numaralı 2 adet 2 blok için Yeni yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam inşaat alanı 25.098,28 m2 toplam bb sayısı 128 mesken olarak verilmiştir.

29635 Ada 4 Parsel İlk Ruhsatı 19.06.2013 tarihlidir. 14.09.2017 tarihinde 117/1 sayılı 6. Blok için alınmış tadilat ruhsatı 117/2 sayılı 7. Blok için alınmış tadilat ruhsatı, 117/3 8. Blok için alınmış tadilat ruhsatı, 117/4 sayılı 9. Blok için alınmış tadilat ruhsatı, 117/5 sayılı 10. Blok için alınmış tadilat ruhsatı, 117/6 sayılı 11. Blok için alınmış tadilat ruhsatı, 117/7 sayılı 12. blok için alınmış tadilat ruhsatı, 117/8 sayılı 13. Blok için alınmış tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 98.680,5 olup toplam BB sayısı 440 olarak alınmıştır.

Diğer tadilat ruhsat belgeleri ekte tablo olarak belirtilmiştir. 29635 Ada 2 Parsel için alınmış herhangi bir ruhsat bilgisi bulunmamaktadır. 31.01.2019 Tarihinde tüm bloklar için İsim Değişikliği ruhsatları alınmıştır. Ruhsat detayları aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Ruhsat ve Ada Parsel Bilgileri Tablosu

2016 YENİ ADA/PARSEL NO	İMAR PLANINDAKİ ADA/PARSEL	2012 eski ada/parsel no	2013 eski ada/parsel no	İlk Ruhsat Tarihi	2014 eski ada/parsel no	Tadilat Ruhsat Tarihi
29634/4	P5-ÜST	29288/3	29328/1	21.06.2013	29903/4	
29634/3	P5-ORTA				29903/3	
29634/2	P5-ALT				29903/2	
29635/11	P6	29293/6	29328/13	21.06.2013	29904/10	
29635/9	P8	29293/4	29328/11	19.06.2013	29904/8	
29635/6	P9-10-İLK	29293/3-2	29328/10-9	19.06.2013	29904/5	
29635/5	P9-10-ORTA				29904/4	
29635-4	P9-10-KÖŞE				29904/3	
29900/2	P11	29291/1	29329/2	*****	29900/2	*****

TADİLAT YAPI RUHSAT BİLGİLERİ (29634 ADA 2 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
20.04.2017	18-1	Mesken	1. Blok	49	49	-	10.679,91 m ²	IV C
21.04.2017	18-2	Mesken	2. Blok	49	49	-	10.679,91 m ²	IV C
22.04.2017	18-3	Mesken	3. Blok	49	49	-	10.679,91 m ²	IV C
TADİLAT YAPI RUHSAT BİLGİLERİ (29634 ADA 3 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
20.04.2017	19-1	Mesken	1. Blok	64	64	-	12.440,40 m ²	IV C
20.04.2017	19-2	Mesken	2. Blok	64	64	-	12.440,40 m ²	IV C
20.04.2017	13-3	Mesken	3. Blok	64	64	-	12.440,40 m ²	IV C
TADİLAT YAPI RUHSAT BİLGİLERİ (29634 ADA 4 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
20.04.2017	20-1	Mesken	1. Blok	64	64	-	12.549,14 m ²	IV C
20.04.2017	20-2	Mesken	2. Blok	64	64	-	12.549,14 m ²	IV C

TADİLAT YAPI RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 4 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
14.09.2017	117-1	Mesken	6	36	36	-	8.017,00 m ²	IV C
14.09.2017	117-2	Mesken	7	42	42	-	9.246,75 m ²	IV C
14.09.2017	117-3	Mesken	8	120	120	-	26.616,03 m ²	V A
14.09.2017	117-4	Mesken	9	169	169	-	30.107,00 m ²	V A
14.09.2017	117-5	Mesken	10	13	13	-	5.716,28 m ²	IV A
14.09.2017	117-6	Mesken	11	13	13	-	5.716,28 m ²	IV A
14.09.2017	117-7	Mesken	12	41	41	-	11.436,52 m ²	IV C
14.09.2017	117-8	Ofis-İşyeri	13	6	-	6	1.826,64 m ²	III B

TADİLAT YAPI RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 5 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
14.09.2017	118-1	Mesken	3	120	120	-	27.367,79 m ²	V A
14.09.2017	118-2	Mesken	4	36	36	-	8.242,57 m ²	IV C
14.09.2017	118-3	Mesken	5	42	42	-	9.500,20 m ²	IV C
14.09.2017	118-4	Mesken	14	41	41	-	11.764,13 m ²	IV C
14.09.2017	118-5	Mesken	15	41	41	-	11.764,13 m ²	IV C

TADİLAT YAPI RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 6 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
14.09.2017	119-1	Mesken	1	278	278	-	28.840,11 m ²	V A
14.09.2017	119-2	Mesken	2	150	150	-	31.174,55 m ²	V A
14.09.2017	119-3	Mesken	16	13	13	-	5.520,70 m ²	IV A
14.09.2017	119-4	Mesken	17	13	13	-	5.515,19 m ²	IV A
14.09.2017	119-5	Mesken	18	13	13	-	5.592,59 m ²	IV A

TADİLAT YAPI RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 9 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
23.05.2018	41-1	Mesken İşyeri	1	107	102	5	13.900,39 m ²	IV C
23.05.2018	41-2	Mesken İşyeri	2	107	102	5	13.505,22 m ²	IV C

TADİLAT YAPI RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 11 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
03.04.2018	18-1	Mesken	A	162	162	-	25.614,17 m ²	V A
03.04.2018	18-2	Mesken	B	162	162	-	25.614,17 m ²	V A

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ (29634 ADA 2 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
31.01.2019	19-1	Mesken	1	49	49	-	10.679,91 m ²	IV C
31.01.2019	19-2	Mesken	2	49	49	-	10.679,91 m ²	IV C
31.01.2019	19-3	Mesken	3	49	49	-	10.679,91 m ²	IV C

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ (29634 ADA 3 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
31.01.2019	20-1	Mesken	1	64	64	-	12.440,40 m ²	IV C
31.01.2019	20-2	Mesken	2	64	64	-	12.440,40 m ²	IV C
31.01.2019	20-3	Mesken	3	64	64	-	12.440,40 m ²	IV C

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ (29634 ADA 4 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
31.01.2019	21-1	Mesken	1	64	64	-	12.549,14 m ²	IV C
31.01.2019	21-2	Mesken	2	64	64	-	12.549,14 m ²	IV C

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 4 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
31.01.2019	17-1	Mesken	6	35	35	-	8.017,00 m ²	IV C
31.01.2019	17-2	Mesken	7	42	42	-	9.246,75 m ²	IV C
31.01.2019	17-3	Mesken	8	120	120	-	26.616,03 m ²	V A
31.01.2019	17-4	Mesken	9	169	169	-	30.107,00 m ²	V A
31.01.2019	17-5	Mesken	10	13	13	-	5.716,28 m ²	IV A
31.01.2019	17-6	Mesken	11	13	13	-	5.716,28 m ²	IV A
31.01.2019	17-7	Mesken	12	41	41	-	11.439,52 m ²	IV C
31.01.2019	17-8	Ofis ve İşyeri	13	6		6	1.821,64 m ²	III B

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 5 PARSEL)								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
31.01.2019	16-1	Mesken	3	120	120	-	27.367,79 m ²	V A
31.01.2019	16-2	Mesken	4	36	36	-	8.242,57 m ²	IV C
31.01.2019	16-3	Mesken	5	42	42	-	9.500,20 m ²	IV C
31.01.2019	16-4	Mesken	14	41	41	-	11.764,13 m ²	IV C
31.01.2019	16-5	Mesken	15	41	41	-	11.764,13 m ²	IV C

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 6 PARSEL)

Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
31.01.2019	15-1	Mesken	1	278	278	-	28.840,11 m ²	V A
31.01.2019	15-2	Mesken	2	150	150	-	31.174,55 m ²	V A
31.01.2019	15-3	Mesken	16	13	13	-	5.520,70 m ²	IV A
31.01.2019	15-4	Mesken	17	13	13	-	5.515,79 m ²	IV A
31.01.2019	15-5	Mesken	18	13	13	-	5.592,59 m ²	IV A

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 9 PARSEL)

Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
31.01.2019	23-1	Mesken	1	107	102	5	13.900,39 m ²	IV C
31.01.2019	23-2	Mesken	2	107	102	5	13.505,22 m ²	IV C

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ (29635 ADA 11 PARSEL)

Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
31.01.2019	24-1	Mesken	A	162	162	-	25.614,17 m ²	V A
31.01.2019	24-2	Mesken	B	162	162	-	25.614,17 m ²	V A

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan tespitlerde parsellerin boş olduğu ve inşaa faaliyetlerin başlamadığı gözlemlenmiştir. 2017 ve 2018 yılında tadilat ruhsatları alınmıştır.

3194 sayılı İmar kanunun 29. maddesine göre;

Ruhsat müddeti:

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

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

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

İmar kanununun ilgil maddesi gereğince taşınmazlar için alınan ruhsat süreleri henüz dolmamıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede 1/1000 ve 1/5000 lik planların yürürlükte. Ancak henüz hiç bir parsel üzerinde inşai faaliyet başlamamıştır. Bu sebeple parsellerin Arsa olarak portföye alınmasının uygun olacağı öngörülmüştür. 29635 ada 2 parselin için alınmış herhangi bir ruhsat iskan belgesi bulunmamaktadır. Taşınmaz Rekreatyon Alanında kalmaktadır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetim ile ilgili işleri ;

Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılacaktır.

05/01/2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa göre sözleşmeye bağlanan yapım işlerinin yürütülmesinde uygulanacak genel esasları belirlemek amacıyla hazırlanmış olan “Yapı İşleri Genel Şartnamesi” uyarınca, Belediye ile imzalanmış olan “Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi” kapsamında gerçekleştirilen inşaatlarda yapı denetimi Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan parseller; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, 10 adet parselde yer alan toplam 394.699 m² alanlı arsalardır.

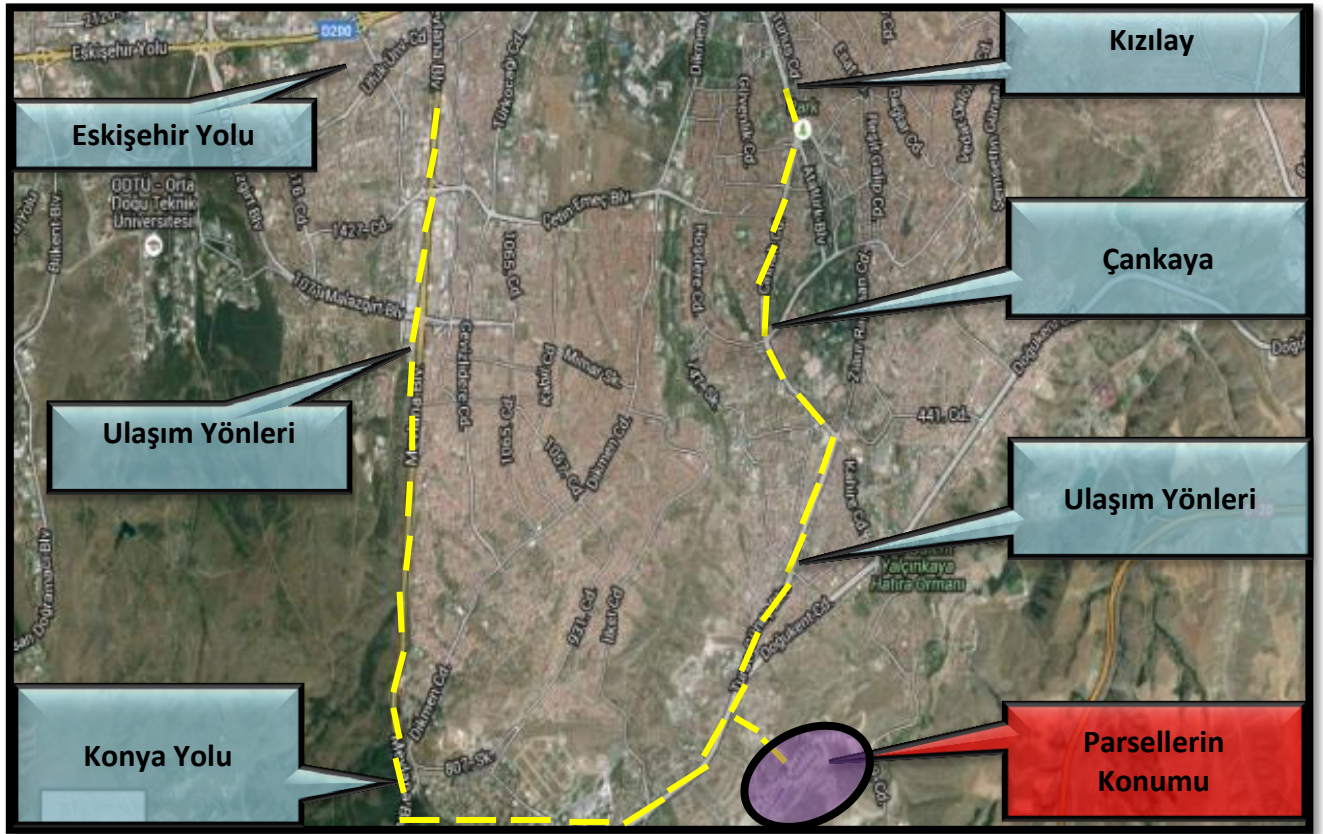
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney kısmında konumlanmış olan Sinpaş Altın Oran projesi yanında yer almaktadırlar. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Çok yakın konumda nirengi niteliğinde Milli Savunma Bakanlığı Lojmanları ve yakınına yeni başlanmakta olan Emlak Konut Başkent konut projesi yer almaktadır. Aynı zamanda yakınında Panora Alışveriş Merkezi, Park Oran Konutları projesi, Acıbadem Hastanesi ve inşaatı devam eden Sinpaş GYO Ege Vadisi projesi bulunmaktadır. Bölge genel olarak apartman tipinde konut yerleşim birimleri ve boş arsalardan oluşmaktadır. Çevreyolu erişimi rahat durumdadır. Çankaya ilçe merkezine yaklaşık 10 dakika; Kızılay'a ise yaklaşık 15 dakika araç mesafesinde yer almaktadır. TRT Genel Müdürlüğü binası, Sinpaş Marina Ankara ve Portofino projeleride aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyeli artmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu konuma özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Konya Yolu kullanılarak Mevlana Bulvarı vasıtası ile Çankaya - Oran sapağından içeri girilerek Turan Güneş Bulvarı vasıtası ile İlkbahar Mahallesi'ne ulaşıldıktan sonra Altın Oran tabelasından tekrar içeri girilerek Güneypark Küme Evleri Caddesi vasıtası ile parsellerin olduğu noktaya ulaşılabilir.

Şehir merkezinden ise Atatürk Bulvarı ve Cinnah Caddesi vasıtası ile Çankaya yönüne doğru ilerleyerek Çankaya'ya ulaşıldıktan sonra Simon Bolivar Bulvarı'na ve daha sonra Turan Güneş Bulvarı'na girilerek taşınmazların bulunduğu noktaya ulaşılabilir.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar 10 adet parseli kapsamakta olup, toplam alan 394.699 m² dir. Parsellerden 29900 ada 2 nolu ve 29635 ada 2 parsel hisseli olup, Sinpaş GYO A.Ş. hissesine düşen 315.448,11 m², Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Maliye hazinesi hissesine düşen alanlar 79.250,89 m² dir. Diğer parsellerin tamamı Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlıdır. Genel olarak parseller eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Yerinde yapılan tespitlerde parsel sınırları belirlenmemiştir.

29634 ada 2, 3 ve 4 nolu parseller, Altın Oran projesinin batısında, Ankara Marina projesinin yanında yer almaktadırlar. Üzerinde yapı olmayıp, inşai faaliyetler başlanmamıştır.

29635 ada 2 nolu parseler, Altın Oran projesinin güney doğu cephesine doğru, kayak pistinin yanında doğu cephesinde konumlanmıştır.

29635 ada 4, 5 ve 6 nolu parseller, Altın Oran projesinin güney doğu cephesine doğru, kayak pistinin yanında doğu cephesinde konumlanmıştır. 4-5 parselin üzerinde şantiyeye ait prefabrik yapılar yer almakta olup, 6 parselin üzerinde herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır.

29635 ada 9 nolu parsel, Altın Oran projesinin güney cephesine doğru, kayak pistinin yanında batı cephesinde konumlanmıştır. Üzerinde yapı olmayıp, inşai faaliyetler başlanmamıştır.

29635 ada 11 nolu parsel, Altın Oran projesinin güney batı cephesine doğru, kayak pistinin sırasında batı cephesinde konumlanmıştır. Üzerinde yapı olmayıp, inşai faaliyetler başlanmamıştır.

29900 ada 2 nolu parsel, Altın Oran projesinin güney doğu cephesine doğru, Altın Oran projesinin yakınında konumlanmıştır. Üzerinde yapı olmayıp, inşai faaliyetler başlanmamıştır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir.

Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

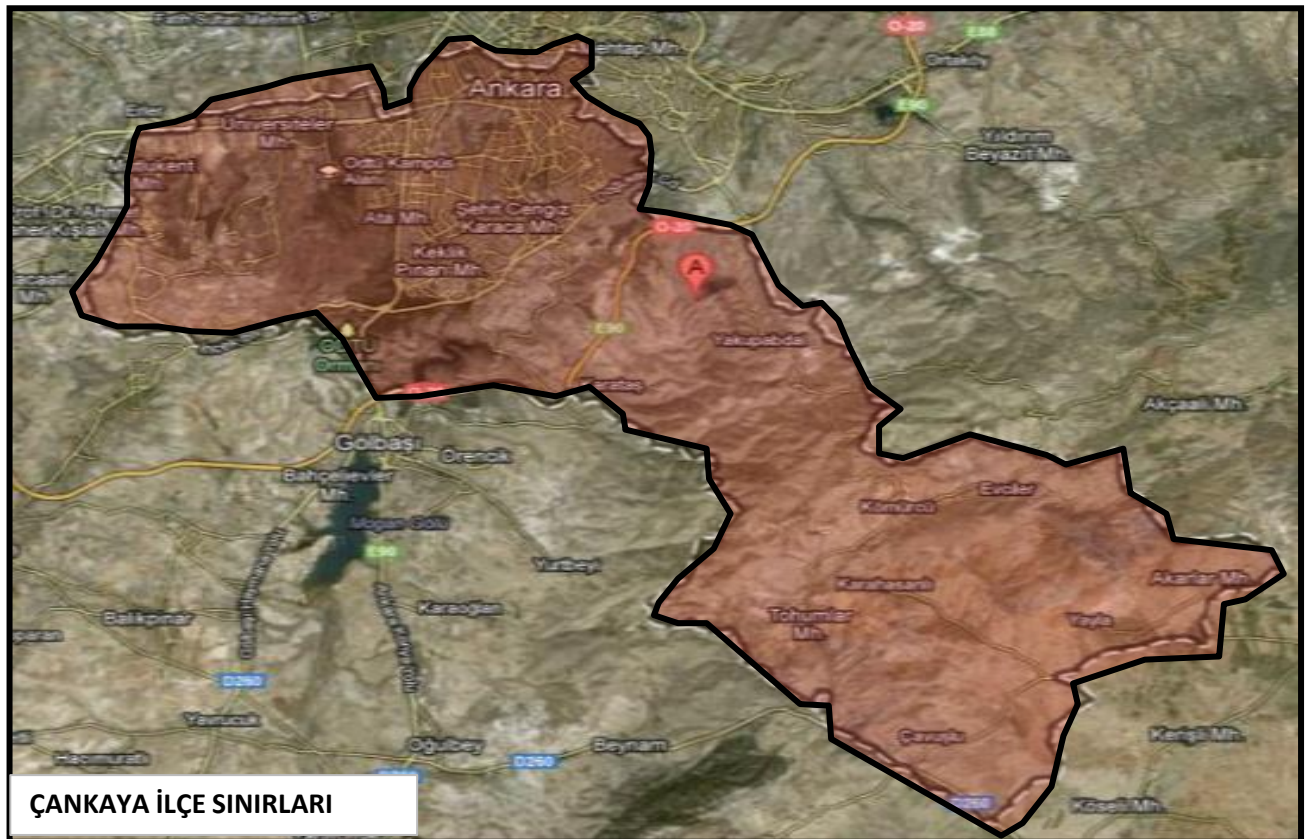
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2018 yılı itibari ile (TÜİK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.503.985 dir. Bu nüfusun 920.890 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TÜİK verilerine göre yıllık nüfus artışı oranı ise %20,6'dır.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır.

Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 verilerine göre ilçe nüfusu 920.890 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyreteceği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mutekabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyümeye rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılı içerisinde yapılan yerel seçimlerden sonrada ekonomik dengelerin benzer seyrettiği görülmüştür.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ankara Büyükşehir Belediyesi, Çankaya Belediyesi, Çankaya Tapu Müdürlüğü, Sinpaş GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Toplu konut projesi içerisinde yer almaktadır.
- * Nitelikli ve sosyal donatılı proje geliştirmeye uygundur.
- * Parsellerin mülkiyeti tek firmaya aittir. (29900 ada 2 parsel ve 29635 Ada 2 Parsel hisseli mülkiyettir.)
- * Tadilat ruhsatları onaylanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli konut+ticaret ünitesi arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * Son zamanlarda piyasalarda yaşanan ekonomik durgunluk gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemektedir.
- * 29635 ada 2 parsel rekreasyon alanında kalmaktadır.
- * 29900 ada 2 parsel ve 29635 Ada 2 Parsel hisseli mülkiyettir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 -Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi ve
 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1- Rota Emlak

Tel 0532 447 46 88

Taşınmazların yakınında Altınoran projesine giden Galip Erdem Caddesi 416 m² taks:0.35, emsal:0.70, h:6.50 m ticari kullanıma uygun müstakil bina yapmaya uygun arsa 1.900.000.-TL pazarlanmaktadır. Konum ve parsel alanı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha değerli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	416 .-M ²	1.900.000 .-TL	4.567 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2- Rota Emlak

Tel 0532 447 46 88

Taşınmazların yakınında Altınoran projesine giden Galip Erdem Caddesi paralel sokağı içerisinde 416 m² taks:0.35, emsal:0.70, h:6.50 m ticari kullanıma uygun müstakil bina yapmaya uygun arsa 1.500.000.-TL pazarlanmaktadır. Konum ve parsel alanı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha değerli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	416 .-M ²	1.500.000 .-TL	3.606 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3- Borsem Köşk Emlak

Tel 0532 596 85 08

Taşınmazların yakınında Altınoran projesine giden Galip Erdem Caddesi paralel sokağı olan 606. sokak içerisinde (28054 ada 5 parsel) 377 m² taks:0.35, emsal:0.70, h:6.50 m ticari kullanıma uygun müstakil bina yapmaya uygun arsa 1.850.000.-TL pazarlanmaktadır. Konum ve parsel alanı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha değerli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	377 .-M ²	1.850.000 .-TL	4.907 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4- Sahibinden

Tel 0532 313 82 62

Taşınmazların yakınında 623. sokak içerisinde (16871 ada 16 parsel) 300 m² taks:0.35, emsal:0.70, h:6.50 m konut imarlı arsa 1.300.000.-TL pazarlanmaktadır. Konum ve parsel alanı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha değerli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	300 .-M ²	1.300.000 .-TL	4.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5- Ana Emlak

Tel 0532 337 82 20

Mühye bölgesinde Eymir gölüne yakın konumda 896 parselde (896.250 m²) imarsız alanda kalan 416 m² hissesi 87.360-TL satılıktır. İmarsız ve hisseli alanda olması nedeni ile daha değersiz olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	416 .-M ²	87.360 .-TL	210 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

6- Çankaya Yıldız Emlak

Tel 0542 499 96 08

Mühye bölgesinde Eymir gölüne yakın konumda 3307 parselde (340.181 m²) imarsız alanda kalan 3000 m² hissesi 450.000.-TL satılıktır. İmarsız ve hisseli alanda olması nedeni ile daha değersiz olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	3000 .-M ²	450.000 .-TL	150 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

7- Ac Winner Investos Gayrimenkul

Tel 0542 354 60 66

Alacaatlı bölgesinde emsal:0.50, konut alanında kalan 15000 m² arsa 17.000.000.-TL satılıktır. Konum itibari ve yapılaşma koşulları düşük olması nedeni ile daha değersiz olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	15000 .-M ²	17.000.000 .-TL	1.133 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

8- Çankaya Belediyesi

Tel

Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre, 29635 ada 2 parsel nolu taşınmazın yer aldığı sokak rayiç değerinin m²/671,19.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1 .-M ²	671 .-TL	671 .-TL/M ²
----------------	--------------------	----------	-------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI VE KAT KARŞILIĞI ARSA EMSALLERİ

10- Medyadan

Çankayada merkezda konumlu Mesa Koza 66, Koza Sokak üzerinde 8.776 m² arsa üzerinde inşa edilmektedir. Oldukça eğimli arazi yapısına sahip olan parsel üzerinde 49.756 m² toplam inşaat alanı geliştirilmiştir. 3 bloklu 206 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 170.000.000TL bedel ile ihale alan Mesa İnşaat, 67.575.000TL hasılatı İlbank'a ödeyecektir. Hasılat Payı:%39,75

11- Müteahhit

15.000m² arsa üzerinde, Özçelik-Pelit inşaat ortaklığında inşa edilmekte olan proje İncek Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Proje residence ve home office olarak projelendirilmiş toplam 222 bağımsız bölümden oluşmaktadır. %55- Kat karşılığı oranı ile anlaşma yapılmıştır.

12- Reha Medin Gayrimenkul

Tel 0312 490 85 85

Bölgede bulunan emlakçıdan alınan bilgiye göre, bölgede daha küçük parsellerde kat karşılığı oranlarının %50 civarında olduğu, daha büyük parsellerde bu oranların düşük olabileceği görüşü alınmıştır.

Bölge Müteahhitleri ve Emlakçılarla Yapılan Görüşmeler

Taşınmazın bulunduğu ilçede ve bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde küçük ölçekli parsellerde kat karşılığı paylaşım oranının %40-%50 civarında olduğu, büyük ölçekli ve proje geliştirmeye müsait parsellerde %30-%40 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Yine yapılan araştırmalar neticesinde büyük ölçekli proje yapımına müsait parsellerde hasılat paylaşım oranının %30 ila %40 civarında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Satılık Konut Emsaller**13- Altın Oran Satış Ofisi**

Tel 444 19 74

Sinpaş Altın Oran projesinde farklı daire tipleri (1+1, 6+1) bulunmakta olup, 62-294 m² arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 475.500.-TL-1.550.600.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %20 iskonto yapılmaktadır.

SATILIK	69 .-M ²	475.500 .-TL	6.891 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

14- Marina Ankara Satış Ofisi

Tel 444 19 74

Ankara Marina projesinde farklı daire tipleri (1+1, 7,5+1) bulunmakta olup, 70-450 m² arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 553.600.-TL-4.050.000.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %20 iskonto yapılmaktadır.

SATILIK	78 .-M ²	553.600 .-TL	7.097 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

15- Ege Vadisi Satış Ofisi

Tel 444 19 74

İnşasına devam edilen Ege Vadisi projesinde farklı daire tipleri (1+1, 4+1) bulunmakta olup, 87-222 m² arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 524.175.-TL-1.749.410.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %20 iskonto yapılmaktadır.

SATILIK	87 .-M ²	700.000 .-TL	8.046 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

16- Başkent Emlak Konutları

Tel 444 36 55

Yakınında inşasına devam Başkent Emlak Konutları projesinde farklı daire tipleri (1+1, 5+1) bulunmakta olup, 71-351 m² arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 580.000.-TL-1.515.000.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %25 iskonto yapılmaktadır.

SATILIK	99 .-M ²	762.000 .-TL	7.697 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

17- Kumru Ankara Projesi

Tel 444 79 59

Kuzu Grup tarafından inşaa edilen 10.609 m² arsa üzerinde tek blok olarak planlanmış projede farklı daire tipleri (1+1, 5+1) bulunmakta olup, 66-297 m² arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 581.000.-TL-850.000.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %5 iskonto yapılmaktadır.

SATILIK	66 .-M ²	581.000 .-TL	8.803 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Ticari Emsaller**17- Ceylan Grup Gayrimenkul**

Tel 0312 504 51 19

Taşınmaz Sinpaş Altınoran projesinde kule blokda 25. katında ofis olarak pazarlanmaktadır. 1+1 plan tertiplidir. 65 m² olarak pazarlanmaktadır. Gerçekçi alanının 50 m² civarında olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	50 .-M ²	415.000 .-TL	8.300 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

18- Remax Mesken Gayrimenkul

Tel 0532 636 70 44

Taşınmaz Sinpaş Altınoran projesinde kule blokda zemin katında yer alan depolu, bahçe kullanımlı 2 katlı dükkandır.

SATILIK	177 .-M ²	1.351.250 .-TL	7.634 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

19- Remax Pi Gayrimenkul

Tel 0532 550 25 95

Taşınmazların yakınında Galip Erdem Caddesi üzerinde (Altın Oran projesine giden cadde üzerinde) 4 katlı işyeri ve ofis kullanımına uygun kapalı otoparklı 1600 m² müstakil lüks işyeri 9.500.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	1600 .-M ²	9.500.000 .-TL	5.938 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

20- Kuzenler Emlak

Tel 0530 226 82 14

Yakınında Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan 300 m² giriş katta yer alan depolu dükkan 2.600.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	300 .-M ²	2.600.000 .-TL	8.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

21 Mülk Kaynak Gayrimenkul

Tel 0312 441 04 43

Yakın bölgede cadde üzerinde giriş katta yer alan 280 m² banka kullanımlı dükkan 2.450.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	300 .-M ²	2.450.000 .-TL	8.167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

22- Zeysen Gayrimenkul

Tel 0532 542 85 25

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na üzerinde 150 m² girişte konumlu dükkan 1.750.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	150 .-M ²	1.750.000 .-TL	11.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (29635/6 NOLU PARSEL)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		1.900.000	1.500.000	1.850.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	28.714,00	416	416	377
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		4.567	3.606	4.907
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
İMAR KOŞULLARI		0,7	0,7	0,7
İMAR KOŞULLARI İLİŞKİN DÜZELTME	MERKEZ	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-30%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.047	3.190	2.520	3.430

Değerleme konusu parseller "Konut" ve "Merkez" lejantlarında olup, Merkez imar lejantına sahip yerlerde yapılaşma koşulları ofis, rezidans, ticaret fonksiyonlu uygulamalar yapılabilmektedir. Konut lejantında ise sadece konut yapılabilmekte olup, yukarıda 29635 ada 6 parsel için örnek olarak emsal karşılaştırma tablosu yapılmış olup, Merkez lejantlı parsellerde birim m² değeri ortalama 3.047 TL/m² olarak öngörülmüştür.

Bölgede yer alan ve hiçbir şerefiye unsuru bulunmayan yapılaşma hakkı düşük Konut imarlı baz parselin birim m² değerinin 860 TL olarak hesaplanmış olup aşağıda yer alan puanlama sistemine istinaden baz fiyat ve Merkez fonksiyonlu parselin birim fiyatı dikkate alınmak sureti ile parsellerin konumları-yola cepheleri, alanları, imar fonksiyonları ve inşa edilebilecek yapı alanların dikkate alınarak bir şerefiye tablosu oluşturulmuştur. Bu şerefiye tablosunda her bir başlığa ilişkin puanlama yapılarak etki oranları yüzdesel olarak belirtilmiştir. Daha sonra her bir parametreye ilişkin verilen puanlar toplanarak toplam şerefiye puanı hesaplanmış ve bu şerefiye puanından gelen toplam şerefiye puanı baz birim fiyat ile toplanmak sureti ile nihai birim değere ulaşılmıştır.

29635 Ada 2 Parsel rekreasyon alanında kalması sebebi ile şerefiyelendirme tablosunda değerlendirilmemiştir. Ayrıca taşınmazın hisseli mülkiyete sahip olması da göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz faktörleri göz önünde bulunurulmuş olup piyasa yaklaşımı yöntemine göre m² birim değeri olarak 900 TL/m² değerinin uygun olacağı öngörülmüştür.

ŞEREFİYE TABLOSU												
TAŞINMAZ BİLGİLERİ			Puanlama						BAZ BİRİM M2 FİYATI (TL/M2)	860		
ADA NO	PARSEL NO	ALAN (M2)	KONUM YOLA CEPHE	MÜLKİYET (HİSSELİ-TAM)	ALAN	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA KOŞULLARI	TOPLAM ŞEREFİYE	ŞEREFİYELİ BİRİM DEĞER	ALAN (M2)	Toplam Değer	Yuvarlatılmış Toplam Değer
29634	2	37.056,00	15,00%	0,00%	8,70%	0,00%	144,20%	1,6790	2.304	37.056,00	85.374.801	85.375.000
29634	3	38.658,00	13,00%	0,00%	8,30%	0,00%	158,28%	1,7958	2.404	38.658,00	92.948.831	92.949.000
29634	4	56.472,00	16,00%	0,00%	5,72%	0,00%	70,98%	0,9270	1.657	56.472,00	93.586.678	93.587.000
29635	4	45.208,00	8,00%	0,00%	7,15%	55,00%	179,00%	2,4915	3.003	45.208,00	135.745.610	135.746.000
29635	5	25.725,00	8,00%	0,00%	12,50%	55,00%	179,00%	2,5450	3.049	25.725,00	78.427.808	78.428.000
29635	6	28.714,00	9,00%	0,00%	11,25%	55,00%	179,00%	2,5425	3.047	28.714,00	87.478.637	87.479.000
29635	9	18.500,00	10,00%	0,00%	17,40%	55,00%	162,50%	2,4490	2.966	18.500,00	54.873.590	54.874.000
29635	11	35.578,00	5,00%	0,00%	9,08%	0,00%	205,24%	2,1932	2.746	35.578,00	97.702.452	97.702.000
29900	2	37.375,00	5,00%	-10,00%	8,64%	0,00%	5,35%	0,0899	937	37.375,00	35.032.487	35.032.000
TOPLAM		323.286,00										761.172.000 TL

PARSELLERİN DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	İmar Lejantı	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
29634	2	37.056	Konut	2.304	85.374.801	85.374.800
29634	3	38.658	Konut	2.404	92.948.831	92.948.800
29634	4	56.472	Konut	1.657	93.586.678	93.586.700
29635	2	71.413	Rekreasyon	900	64.271.700	64.271.700
29635	4	45.208	Merkez	3.003	135.745.610	135.745.600
29635	5	25.725	Merkez	3.049	78.427.808	78.427.800
29635	6	28.714	Merkez	3.047	87.478.637	87.478.600
29635	9	18.500	Merkez	2.966	54.873.590	54.873.600
29635	11	35.578	Konut	2.746	97.702.452	97.702.500
29900	2	37.375	Konut	937	35.032.487	35.032.500
TOPLAM DEĞER (.-TL)					825.442.592,55	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)					825.443.000,00	

<u>29900 Ada 2 Parselde Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine (2944711/3737500) Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)</u>	27.601.495 TL
<u>29635 Ada 2 Parselde Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine (90/71413) Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)</u>	81.000 TL

PARSELLERİN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNE DÜŞEN DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Hisse Alanı (m ²)	İmar Lejantı	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
29634	2	37.056	Konut	2.304	85.374.801	85.374.800
29634	3	38.658	Konut	2.404	92.948.831	92.948.800
29634	4	56.472	Konut	1.657	93.586.678	93.586.700
29635	2	90	Rekreasyon	900	81.000	81.000
29635	4	45.208	Merkez	3.003	135.745.610	135.745.600
29635	5	25.725	Merkez	3.049	78.427.808	78.427.800
29635	6	28.714	Merkez	3.047	87.478.637	87.478.600
29635	9	18.500	Merkez	2.966	54.873.590	54.873.600
29635	11	35.578	Konut	2.746	97.702.452	97.702.500
29900	2	29.447	Konut	937	27.601.485	27.601.500
TOPLAM DEĞER (.-TL)					753.820.890	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)					753.821.000	

■ 10 Adet Parsel İçin Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

10 Adet Parselin 1/1 Tam Hisselinin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	825.443.000 TL
10 Adet Parselde Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	753.820.890 TL
10 Adet Parselde Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Mevcut Durum Yuvarlatılmış Toplam Değeri (.-TL)	753.821.000 TL

Değerlemesi yapılan parsellerin her birinin değerleri yukarıdaki tabloda belirtilmiştir.

SATILIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 13	EMSAL 15	EMSAL 16
SATIŞ FİYATI		475.500	700.000	762.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	69	87	99
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		6.891	8.046	7.697
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-25%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.388	6.202	6.034	6.927

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 4.000.-TL/m² ile 7.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu örnek olarak 100 m² hazırlanmış olup, birim m² değeri ortalama 6.388 TL/m² olarak öngörülmüştür. 29900 ada 2 parselde yapılaşma koşulları az olmasına karşın arsasının çok büyük olması, müstakil lüks bahçeli villa yapılacağı düşünüldükçe villa olarak m² birim fiyatı arsa payı dahil 41.000.TL/m² olarak öngörülmüştür.

SATILIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 17	EMSAL 18	EMSAL 19
SATIŞ FİYATI		415.000	1.351.250	9.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	150,00	50	177	1.600
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		8.300	7.634	5.938
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -4%	ORTA BÜYÜK 8%	ÇOK BÜYÜK 55%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 40%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -5%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 30%	ORTA KÖTÜ 10%	İYİ -5%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 22%	BENZER 22%	BENZER 26%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-4%	-4%	-4%
TOPLAM DÜZELTME		85%	47%	68%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12.161	15.355	11.184	9.945

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 3.500.-TL/m² ile 13.500.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu 150 m² hazırlanmış olup, birim m² değeri ortalama 12.161 TL/m² olarak öngörülmüştür. Diğer bölümlerin birim m² değerleri; nirengi noktası olarak projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Yukarıda detayları belirtilen parseller için ruhsat belgeleri alınmış olup, parseller üzerinde herhangi bir inşa faaliyet bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazlar için Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı kapsamında parseller incelendiğinde, konut imarlı parseller için arsa üzerinde yapılaşma koşulları çerçevesinde proje geliştirilip satılmış ve hasılatтан maliyet, proje riski ve proje maliyeti düşölerek bugünkü arsa değeri bulunmuştur.

29635 Ada 2 Parsel Rekreasyon alanında kalmaktadır. Parsel elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri parsel ile ilişkilendirildiğinde net geliri ile parsel alanında doğru orantı olmayacağı düşüncesi ile bu parsel ile ilişkin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır. Parselin büyüklüğü ve yapılaşma koşulları irdelendiğinde tek ve gerçekçi yöntem olarak piyasa yaklaşımı yöntemi dikkate alınmış olup bu yöntemdeki veriler ışığında rekreasyon lejantlı parselin değeri takdir edilmiştir.

Gelir indirgeme yaklaşımında parseller için mevcut alınmış tadilat ruhsat alanları esas alınmış olup ortak alanlar düşöldükten sonra geriye kalan mesken alanları satılabilir alan olarak kabul edilmiştir. 29900 Ada 2 Parsel göz önünde bulundurulduğunda, ruhsat alınmamış olması sebebi ile yapılaşma koşulları dikkate alındığında taşınmazın villa yapılaşmasına sahip olduğu düşüncesi ile toplam konut satılabilir alanı 1000 m2 olarak alınmıştır. Arsa payı dahil birim satış m2 değeri 41.000 TL/m2 olarak alınmıştır. Arsa proje geliştirme detayları aşağıda sunulmaktadır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık ortalama %15,50 civarındadır. dir.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parseller için inşaat ruhsatlarının alınmış olması, inşaa faaliyetlerinin başlamamış olması, kat irtifakının kurulmamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 15,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - 29634 Ada 2 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilecek olan toplam satışa esas alanları yapı ruhsatı üzerinden alınmıştır. Yapı ruhsatlarına göre toplam 3 adet blok olarak planlanan projede her bir blokta 49 mesken 7551,49 m² mesken alanı olmak üzere **toplamda 147 mesken ve toplam konut alanı 22.654,47 m² konut alanı oluşmaktadır.**

Taşınmaz için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde %30'ı, 2. dönemde %35'i, 3. dönemde %35'i satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 6.388.-TL izleyen dönemlerde %15 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nın bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (29634 ADA 2 PARSEL)				
Arsa Alanı	37.056,00m ²	Emsal / KAKS	0,00	
Toplam Emsal İnşaat Alanı	22.654,00m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı	
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı		100%	0%	
Satışa Esas İnşaat Alanı	22.654,00m ²	22.654,00m ²	0,00m ²	
NAKİT AKIŞI				
YATIRIM SÜRECİ	36			
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	22.654,00			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	30,00%	35,00%	35,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	6.796	7.929	7.929	22.654
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	6.388	7.346	8.448	
Satış Geliri (Konut)	43.414.126	58.247.285	66.984.378	
Satış Gelirleri (Toplam)	43.414.126 TL	58.247.285 TL	66.984.378 TL	168.645.789 TL
Nakit Akım	43.414.126 TL	58.247.285 TL	66.984.378 TL	168.645.789 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	121.479.595 TL	120.428.693 TL	119.392.686 TL	
İNDİRGEME ORANI	17,00%	17,50%	18,00%	
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		42.150.042		
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		37.935.038		
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		1.023,72m ²		

6.3.2 - 29634 Ada 3 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilecek olan toplam satışa esas alanları yapı ruhsatı üzerinden alınmıştır. Yapı ruhsatlarına göre toplam 3 adet blok olarak planlanan projede her bir blokta 64 mesken 8521,46 m2 mesken alanı olmak üzere toplamda 192 mesken ve toplam konut alanı 25.564,38 m2 konut alanı oluşmaktadır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde %30'ı, 2. dönemde %35'i, 3. dönemde %35'i satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 6388.-TL izleyen dönemlerde %15 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nın bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (29634 ADA 3 PARSEL)					
Arsa Alanı	38.658,00m²	Emsal / KAKS	0,00		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	25.564,00m²	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı		100%	0%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	25.564,00m²	25.564,00m²	0,00m²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	25.564,00				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		30,00%	35,00%	35,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		7.669	8.947	8.947	25.564
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		6.388	7.346	8.448	
Satış Geliri (Konut)		48.990.850	65.729.390	75.588.798	
Satış Gelirleri (Toplam)		48.990.850 TL	65.729.390 TL	75.588.798 TL	190.309.038 TL
Nakit Akım		48.990.850 TL	65.729.390 TL	75.588.798 TL	190.309.038 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	137.084.151 TL	135.898.257 TL	134.729.170 TL		
İNDİRGEME ORANI	17,00%	17,50%	18,00%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		47.564.390			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		42.807.951			
Bugünkü Arsa m² birim Değeri (TL/m²)		1.107,35m²			

6.3.3 - 29634 Ada 4 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilecek olan toplam satışa esas alanları yapı ruhsatı üzerinden alınmıştır. Yapı ruhsatlarına göre toplam 2 adet blok olarak planlanan projede her bir blokta 64 mesken 8521,46 m2 mesken alanı olmak üzere toplamda 128 mesken ve toplam konut alanı 17.042,92 m2 konut alanı oluşmaktadır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde %30'ı, 2. dönemde %35'i, 3. dönemde %35'i satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 6388.-TL izleyen dönemlerde %15 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nın bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (29634 ADA 4 PARSEL)					
Arsa Alanı	56.472,00m²	Emsal / KAKS	0,00		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	17.042,92m²	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı		100%	0%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	17.042,92m²	17.042,92m²	0,00m²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	17.042,92				
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	40,00%	35,00%	25,00%		
Satılan Brüt Alan (Konut)	6.817	5.965	4.261	17.043	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	6.388	7.346	8.448		
Satış Geliri (Konut)	43.548.069	43.820.245	35.995.201		
Satış Gelirleri (Toplam)	43.548.069 TL	43.820.245 TL	35.995.201 TL	123.363.515 TL	
Nakit Akım		43.548.069 TL	43.820.245 TL	35.995.201 TL	123.363.515 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	91.706.198 TL	90.990.269 TL	90.283.951 TL		
İNDİRGEME ORANI	17,00%	17,50%	18,00%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		31.846.594			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		28.661.935			
Bugünkü Arsa m² birim Değeri (TL/m²)		507,54m²			

6.3.4 - 29635 Ada 4 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilecek olan toplam satışa esas alanları yapı ruhsatı üzerinden alınmıştır. Yapı ruhsatlarına göre toplam 8 adet blok olarak planlanan projede her bir blokta farklı sayılarda meskenler olmak üzere toplamda 434 mesken 6 işyeri olmak üzere toplam 440 birim toplam konut alanı 59.542,87 m² konut alanı + 843,87 m² iş yeri alanı toplam 60.386,74 m² satılabilir alan oluşmaktadır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde %30'ı, 2. dönemde %35'i, 3. dönemde %35'i satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 6388.-TL izleyen dönemlerde %15 artacağı varsayılmıştır.

Ticaret ünitelerinin 1. dönemde %20'si, 2. dönemde %30'u, 3. dönemde %50'si satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde ticaret satış değerlerinin 12.161.-TL izleyen dönemlerde %20 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değerin geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nın bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (29635 ADA 4 PARSEL)					
Arsa Alanı	45.208,00m ²	Emsal / KAKS	0,00		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	60.386,74m ²	Konut Alanı		Ticaret Alanı	
Ortak Alan ve diğer llaveler oranı					
Satışa Esas İnşaat Alanı		59.542,87m ²		843,87m ²	
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	59.542,87				
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	30,00%	35,00%	35,00%		
Satılan Brüt Alan (Konut)	17.863	20.840	20.840		59.543
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	6.388	7.346	8.448		
Satış Geliri (Konut)	114.107.956	153.094.841	176.059.067		
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)	20,00%	30,00%	50,00%		
Satılan Brüt Alan (Ticaret)	169	253	422		844
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)	12.161	14.593	17.512		
Satış Geliri (Ticaret)	2.052.461	3.694.429	7.388.858		
Satış Gelirleri (Toplam)	116.160.417 TL	156.789.270 TL	183.447.925 TL		456.397.612 TL
Nakit Akım					
Net Bugünkü Değer (NPV)	328.358.577 TL	325.507.400 TL	322.696.715 TL		
İNDİRGEME ORANI	17,00%	17,50%	18,00%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		113.927.590			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		102.534.831			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		2.268,07m ²			

6.3.5 - 29635 Ada 5 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilecek olan toplam satışa esas alanları yapı ruhsatı üzerinden alınmıştır. Yapı ruhsatlarına göre toplam 5 adet blok olarak planlanan projede her bir blokta farklı sayılarda meskenler olmak üzere toplamda 280 mesken toplam konut alanı 41203,99 m² satılabilir alan oluşmaktadır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde %30'ı, 2. dönemde %35'i, 3. dönemde %35'i satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 6388-TL izleyen dönemlerde %15 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nın bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (29635 ADA 5 PARSEL)					
Arsa Alanı	25.725,00m ²	Emsal / KAKS	0,00		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	41.203,99m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı		100%	0%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	41.203,99m ²	41.203,99m ²	0,00m ²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	41.203,99				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		30,00%	35,00%	35,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		12.361	14.421	14.421	41.204
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		6.388	7.346	8.448	
Satış Geliri (Konut)		78.963.326	105.942.463	121.833.832	
Satış Gelirleri (Toplam)		78.963.326 TL	105.942.463 TL	121.833.832 TL	306.739.622 TL
Nakit Akım		78.963.326 TL	105.942.463 TL	121.833.832 TL	306.739.622 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		220.951.885 TL	219.040.463 TL	217.156.132 TL	
İNDİRGEME ORANI	17,00%	17,50%	18,00%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		76.664.162			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		68.997.746			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		2.682,13m ²			

6.3.6 - 29635 Ada 6 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilecek olan toplam satışa esas alanları yapı ruhsatı üzerinden alınmıştır. Yapı ruhsatlarına göre toplam 5 adet blok olarak planlanan projede her bir blokta farklı sayılarda meskenler olmak üzere toplamda 467 mesken toplam konut alanı 48386,59 m2 satılabilir alan oluşmaktadır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde %30'ı, 2. dönemde %35'i, 3. dönemde %35'i satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 6388.-TL izleyen dönemlerde %15 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nın bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (29635 ADA 6 PARSEL)					
Arsa Alanı	28.714,00m ²	Emsal / KAKS	0,00		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	48.386,59m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı		100%	0%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	48.386,59m ²	48.386,59m ²	0,00m ²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	48.386,59				
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	30,00%	35,00%	35,00%		
Satılan Brüt Alan (Konut)	14.516	16.935	16.935		48.387
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	6.388	7.346	8.448		
Satış Geliri (Konut)	92.728.061	124.410.149	143.071.671		
Satış Gelirleri (Toplam)	92.728.061 TL	124.410.149 TL	143.071.671 TL		360.209.881 TL
Nakit Akım					
	92.728.061 TL	124.410.149 TL	143.071.671 TL		360.209.881 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	259.467.791 TL	257.223.174 TL	255.010.370 TL		
İNDİRGEME ORANI	17,00%	17,50%	18,00%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		90.028.111			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		81.025.300			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		2.821,80m ²			

6.3.7 - 29635 Ada 9 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilecek olan toplam satışa esas alanları yapı ruhsatı üzerinden alınmıştır. Yapı ruhsatlarına göre toplam 2 adet blok olarak planlanan projede her bir blokta farklı sayılarda meskenler olmak üzere toplamda 204 mesken 10 işyeri toplam konut alanı 17.423,72 m² işyeri alanı 3477,79 m² toplam 20.901,51 m² satılabilir alan oluşmaktadır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde %30'ı, 2. dönemde %35'i, 3. dönemde %35'i satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 6388.-TL izleyen dönemlerde %15 artacağı varsayılmıştır.

Ticaret ünitelerinin 1. dönemde %20'si, 2. dönemde %30'u, 3. dönemde %50'si satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde ticaret satış değerlerinin 12.161.-TL izleyen dönemlerde %20 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değerin geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nın bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (29635 ADA 9 PARSEL)					
Arsa Alanı	18.500,00m ²	Emsal / KAKS	0,00		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	20.901,00m ²	Konut Alanı		Ticaret Alanı	
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı					
Satışa Esas İnşaat Alanı	20.901,00m ²	17.423,72m ²	3.477,79m ²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	17.423,72				
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	30,00%	35,00%	35,00%		
Satılan Brüt Alan (Konut)	5.227	6.098	6.098		17.424
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	6.388	7.346	8.448		
Satış Geliri (Konut)	33.390.817	44.799.346	51.519.248		
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)	20,00%	30,00%	50,00%		
Satılan Brüt Alan (Ticaret)	696	1.043	1.739		3.478
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)	12.161	14.593	17.512		
Satış Geliri (Ticaret)	8.458.681	15.225.626	30.451.251		
Satış Gelirleri (Toplam)	41.849.498 TL	60.024.972 TL	81.970.499 TL		183.844.969 TL
Nakit Akım					
	41.849.498 TL	60.024.972 TL	81.970.499 TL		183.844.969 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	130.797.823 TL	129.622.641 TL	128.464.453 TL		
İNDİRGEME ORANI	17,00%	17,50%	18,00%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		45.367.924			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		40.831.132			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		2.207,09m ²			

6.3.8 - 29635 Ada 11 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilecek olan toplam satışa esas alanları yapı ruhsatı üzerinden alınmıştır. Yapı ruhsatlarına göre toplam 2 adet blok olarak planlanan projede her bir blokta farklı sayılarda meskenler olmak üzere toplamda 324 mesken toplam konut alanı 33010,58 m2 satılabilir alan oluşmaktadır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde %30'ı, 2. dönemde %35'i, 3. dönemde %35'i satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 6388.-TL izleyen dönemlerde %15 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değerin geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nın bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (29635 ADA 11 PARSEL)				
Arsa Alanı	35.578,00m²	Emsal / KAKS	0,00	
Toplam Emsal İnşaat Alanı	33.010,00m²	Konut Alanı	Ticaret Alanı	
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı		100%	0%	
Satışa Esas İnşaat Alanı	33.010,00m²	33.010,00m²	0,00m²	
NAKİT AKIŞI				
YATIRIM SÜRECİ	36			
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	33.010,00			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	30,00%	35,00%	35,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	9.903	11.554	11.554	33.010
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	6.388	7.346	8.448	
Satış Geliri (Konut)	63.260.364	84.874.322	97.605.470	
Satış Gelirleri (Toplam)	63.260.364 TL	84.874.322 TL	97.605.470 TL	245.740.156 TL
Nakit Akım	63.260.364 TL	84.874.322 TL	97.605.470 TL	245.740.156 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	177.012.511 TL	175.481.202 TL	173.971.597 TL	
İNDİRGEME ORANI	17,00%	17,50%	18,00%	
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		61.418.421		
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		55.276.579		
Bugünkü Arsa m² birim Değeri (TL/m²)		1.553,67m²		

6.3.9 - 29900 Ada 2 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parseller üzerinde inşa edilecek olan toplam satışa esas alanları avan projeden hesaplanmış alanlar Sinpaş GYO A.Ş. firmasından alınmıştır.

Değerleme konusu 29900 ada 2 parselin alanı 35.375,00 m² dir. Parsel; konut imarlı olup toplam ortak alan ve diğer ilaveler yapılacağı varsayılarak satılabilir toplam konut alanının 1.000,00 m² olabileceği varsayılmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 24 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde %50'si, 2. dönemde %50'si satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 41.000.-TL izleyen dönemlerde %15 artacağı varsayılmıştır.

*29900 ada 2 parselde müstakil lüks villa yapılacağı öngörülmüştür.

* İndirgeme oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 30 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (29900 ADA 2 PARSEL)				
Arsa Alanı	37.375,00m ²	Emsal / KAKS	0,00	
Toplam Emsal İnşaat Alanı	750,00m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı	
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,30	100%	0%	
Satışa Esas İnşaat Alanı	1.000,00m ²	1.000,00m ²	0,00m ²	
NAKİT AKIŞI				
YATIRIM SÜRECİ	24			
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	1.000,00			
		1.dönem	2.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		50,00%	50,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		500	500	1.000
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		41.000	47.150	
Satış Geliri (Konut)		20.500.000	23.575.000	
Satış Gelirleri (Toplam)		20.500.000 TL	23.575.000 TL	44.075.000 TL
Nakit Akım		20.500.000 TL	23.575.000 TL	44.075.000 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	34.743.224 TL	34.522.408 TL	34.304.079 TL	
İNDİRGEME ORANI	17,00%	17,50%	18,00%	
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		12.082.843		
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		10.753.730		
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		287,73m ²		

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Değerlemesi yapılan taşınmazları Konut ve Merkez imarlı olup hazırlanan nakit akımları ve arsa proje geliştirme hesaplarında yapılacak yaklaşık inşaat alanları belirtilmiştir. Her bir parsel için hazırlanan nakit akımları ve arsa proje geliştirme hesapları neticesindeki birim değerleri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
29634	2	37.056,00	1.023,72	37.935.038 TL	37.935.100 TL
29634	3	38.658,00	1.107,35	42.807.951 TL	42.808.000 TL
29634	4	56.472,00	507,54	28.661.935 TL	28.662.000 TL
29635	2	71.413,00	865,00	61.772.245 TL	61.772.300 TL
29635	4	45.208,00	2.268,07	102.534.831 TL	102.534.900 TL
29635	5	25.725,00	2.682,13	68.997.746 TL	68.997.800 TL
29635	6	28.714,00	2.821,80	81.025.300 TL	81.025.300 TL
29635	9	18.500,00	2.207,09	40.831.132 TL	40.831.200 TL
29635	11	35.578,00	1.553,67	55.276.579 TL	55.276.600 TL
29900	2	37.375,00	287,73	10.753.730 TL	10.753.800 TL
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ				530.596.486 TL	
PARSELLERİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ				530.597.000 TL	

Değerlemesi yapılan parsellerin her birinin değerleri yukarıdaki tabloda belirtilmiştir. Bu yöntem ile 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri 530.597.000-TL olarak takdir edilmiştir. 29635 ada 2 parsel için rekreasyon alanında kalması nedeni ile emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer belirtilmiştir.

PARSELLERİN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNE DÜŞEN DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Hisse Alanı (m ²)	İmar Lejantı	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
29634	2	37.056	Konut	1.023,72	37.935.038	37.935.000
29634	3	38.658	Konut	1.107,35	42.807.951	42.808.000
29634	4	56.472	Konut	507,54	28.661.935	28.661.900
29635	2	90	Rekreasyon	865,00	77.850	77.900
29635	4	45.208	Merkez	2.268,07	102.534.831	102.534.800
29635	5	25.725	Merkez	2.682,13	68.997.746	68.997.700
29635	6	28.714	Merkez	2.821,80	81.025.300	81.025.300
29635	9	18.500	Merkez	2.207,09	40.831.132	40.831.100
29635	11	35.578	Konut	1.553,67	55.276.579	55.276.600
29900	2	29.447	Konut	287,73	8.472.676	8.472.700
TOPLAM DEĞER (.-TL)					466.621.037	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)					466.621.000	

29900 Ada 2 Parselde Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine (2944711/3737500) Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	8.472.700
---	-----------

29635 Ada 2 Parselde Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine (90/71413) Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	77.900
--	--------

10 Adet Parselin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
10 Adet Parselin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	530.597.000 TL
Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Mevcut Durum Yuvarlatılmış Toplam Değeri (.-TL)	466.621.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parseller için en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Piyasa Yaklaşımı Yöntemine göre;

10 Adet Parselin 1/1 Tam Hisselinin Toplam Değeri (.-TL)	825.443.000 TL
10 Adet Parselde Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (.-TL)	753.821.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;

10 Adet Parselin 1/1 Tam Hisselinin Toplam Değeri (.-TL)	530.597.000 TL
10 Adet Parselde Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (.-TL)	466.621.000 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir indirgeme yaklaşımında alınan ruhsatlar göz önünde bulundurulmuştur. Ayrıca Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile piyasa yaklaşımı yönteminde değere ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu parseller için piyasa yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Boş parsel olması nedeni ile arsa değeri takdir edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Ankara İli Çankaya İlçesi'nde Sinpaş Yapı'ya ait muhtelif taşınmazlar başlangıçta Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne (Belediye) ait iken, Sinpaş Yapı ile Belediye arasında 11.11.2010 tarihli "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" (Ek-6) imzalanmıştır. Sözleşmede ana hatlarıyla Sinpaş Yapı Belediye'ye ait muhtelif arsalarda yapılar inşa etmeyi ve Belediye'ye tamamlanmış olarak teslim etmeyi, bunun karşılığında Belediye ise muhtelif arsaları Sinpaş Yapı'ya devretmeyi taahhüt etmiştir. Sözleşme tarihinden itibaren Sinpaş Yapı taahhütlerini peyder pey yerine getirmekte olup, Belediye de Sinpaş Yapı'ya devretmeyi taahhüt ettiği taşınmazların tapularının devrini gerçekleştirmiştir. Diğer yandan tapu devrileri anında Sinpaş Yapı'nın taahhütleri henüz tamamlanmamış olduğundan, Belediye kendisine verilmiş olan taahhütleri garantiye almak amacıyla bir yandan Sinpaş Yapı'ya devrettiği taşınmazlar üzerinde ipotekler tesis etmiş, diğer yandan da bu taşınmazların 3. kişilere devrinde Belediye'nin muvafakatı alınacağı hususunu beyanlar hanesine şerh etmiştir.

Sinpaş Yapı Belediye'ye olan taahhütlerini tamamladıkça söz konusu ipotek ve beyanlar peyder pey kaldırılmaktadır. Belediye'nin tesis etmiş olduğu ipotek tutarı toplamı başlangıçta 121.579.206,22 TL iken, son durum itibarıyla 25.521.117,47.-TL ye inmiştir.

Bu durumlar göz önünde bulundurulmuş olup taşınmazların mülkiyeti Çankaya TM Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi ile Sinpaş Gayrimenkul GYO A.Ş. 'ye devrilmiş durumdadır. Mevcut ipotek kayıtlarının devam ettiği gözlemlenmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması
6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
Hakkında Görüş

Parsellerin raporda belirtilen alanları ilgili firmadan alınan avan projeler, Belediyede incelenen Yapı Ruhsatlarına göre belirtilmiş olup, Yerinde yapılan tespitlerde parsellerin boş olduğu ve inşaa faaliyetlerin başlamadığı gözlemlenmiştir. 2013 yılında alınmış olup ruhsatların 2 yıllık geçerlilik süresi tamamlanmış olup tadilat ruhsatı alınmamış olması nedeni ile hükümsüzdürler. Daha sonra tadilat projelerine göre taşınmazlara yukarıda detayları belirtilen 2017 - 2018 -2019 tarihlerinde Yeni Yapı Ruhsatları ve tadilat ruhsatları alınmıştır. Ancak henüz inşaata başlanılmamıştır. Ruhsat yenilemesi yapılmış olup söz konusu ruhsatların 2021 yılına kadar (inşaata başlamak için) geçerliliği bulunmaktadır.

3194 sayılı İmar kanunun 29, maddesine göre;

Ruhsat müddeti:

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

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

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Ankara İli Çankaya İlçesi'nde Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait - sözleşmeler yapıldığında Sinpaş Yapı'ya ait bundan sonra Sinpaş GYO olarak anılacaktır- muhtelif taşınmazlar başlangıçta Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne (Belediye) ait iken, Sinpaş GYO A.Ş. ile Belediye arasında 11.11.2010 tarihli "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmede ana hatlarıyla Sinpaş GYO A.Ş. Belediye'ye ait muhtelif arsalarda yapılar inşa etmeyi ve Belediye'ye tamamlanmış olarak teslim etmeyi, bunun karşılığında Belediye ise muhtelif arsaları Sinpaş GYO A.Ş.'ye devretmeyi taahhüt etmiştir. Sözleşme tarihinden itibaren Sinpaş GYO A.Ş. taahhütlerini peyder pey yerine getirmekte olup, Belediye de Sinpaş GYO A.Ş.'ye devretmeyi taahhüt ettiği taşınmazların tapularının devrini gerçekleştirmiştir. Diğer yandan tapu devirleri anında Sinpaş GYO A.Ş.'nin taahhütleri henüz tamamlanmamış olduğundan, Belediye kendisine verilmiş olan taahhütleri garantiye almak amacıyla Sinpaş GYO A.Ş.'ye devrettiği taşınmazlar üzerinde ipotekler tesis etmiştir.

Bu çerçevede Sinpaş GYO A.Ş. bir yandan Belediye'ye ait arsalar üzerinde Belediye'ye taahhüt ettiği yapıların inşasını gerçekleştirirken, bir yandan da Belediye'den devraldığı arsalar üzerinde proje geliştirmiş ve bu arsalar üzerinde inşa etmekte olduğu bağımsız bölümlerin satışlarını da eş zamanlı olarak yürütmüştür. Sinpaş GYO A.Ş. Belediye'ye olan taahhütlerini tamamladıkça söz konusu ipotekler peyder pey kaldırılmaktadır. Belediye'nin tesis etmiş olduğu ipotek tutarı toplamı başlangıçta 121.579.206,22 TL iken, son durum itibarıyla 25.521.117,47.-TL'ye inmiştir. Ayrıca Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait arsalar üzerinde inşaatı tamamlanan ağımsız bölümlerin tapuları Sinpaş GYO A.Ş. tarafından alıcılara devredilmiştir. Sinpaş GYO A.Ş. kalan taahhütlerini de tamamladığında ilgili ipotekler tüm taşınmazlardan kaldırılmış olacaktır. Bu durumlar göz önünde bulundurulmuş olup taşınmazların mülkiyeti Çankaya TM Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi ile Sinpaş GYO A.Ş 'ye devrilmiş durumdadır. Mevcut ipotek kayıtlarının devam ettiği gözlemlenmiştir.

GYO Tebliğinin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde;

"c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan "Ankara Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 19.09.2013 tarih ve 2477 karar ve 5489 kayıt nolu yazısı ile 3. kişilere devirde Ankara Büyükşehir Belediyesinin muvafakatı alınacaktır" şeklindeki beyan gayrimenkulün değerini etkileyen bir nitelikte olmadığından, anılan tebliğ maddesi kapsamında taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

GYO Tebliğinin 22. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinin ilk cümlesinde "j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir. Diğer yandan aynı fıkranın ikinci cümlesinde Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartının devir kısıtı olarak değerlendirilmeyeceği ve Tebliğin 30. maddesinin birinci fıkrasında ise kat karşılığı yapılan projelerde arsa sahiplerince arsanın bedelsiz olarak devredilmesi halinde projenin teminatı olarak arsa sahipleri lehine ipotek ve sınırlı ayni haklar tesis edilebileceği ifade edilmektedir. Anılan tebliğ maddeleri birlikte değerlendirildiğinde, arsa sahiplerine olan taahhütler nedeniyle arsa sahipleri lehine ipotek veya sınırlı ayni hak tesisi veya devrin arsa sahibinin izne bağlanması gibi yöntemlere tebliğin izin verdiği anlaşılmaktadır

Bu çerçevede, söz konusu taşınmazların " ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Ankara İli Çankaya İlçesi 29634 ada 2 nolu parsel, 29635 ada 11 nolu parseller üzerinde Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine tesis edilen ipoteklerler yukarıda ifade edildiği üzere 11.11.2010 tarihli "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" uyarınca arsa sahibi olan Belediye ile kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede, Belediye tarafından arsaların mülkiyetinin Sinpaş GYO A.Ş.'ye devredilmiş olması karşılığında, Sinpaş GYO A.Ş.'nin Belediye'ye olan taahhütlerinin teminatı olarak konulmuş bir ipotektir. Bahse konu proje farklı parsellerde ayrı ayrı etaplar halinde ilerleyen bir projedir. Örneğin bir yandan Belediye'ye ait olan A parselinde işin sonunda Belediye'de kalacak olan yapılar inşa edilirken, bir yandan da bunun karşılığında Belediye'ye ait olan B parselinin mülkiyetini Sinpaş GYO A.Ş.'ye devredilmiştir. B parsel üzerine tesis edilen ipotek ise, A parselindeki taahhütlerin tamamlanmasının teminatını teşkil etmektedir. Bununla birlikte Sinpaş GYO A.Ş., B parselinde hemen bir proje geliştirmek ve inşaat yapmak mecburiyetinde değildir. Yukarıda anılan parsellerin durumu da bu örnekteki B parseline denk gelmektedir.

Ankara İli Çankaya İlçesi 29634 ada 3 nolu parsel, 29635 ada 6 ve 11 nolu parseller ve 29900 ada 2 parsel üzerinde TEİAŞ lehine tesis edilmiş olan irtifak hakları son durum itibarıyla halen mevcuttur. 29900 ada 2 parsel dışındaki parseller üzerinde bulunan TEİAŞ lehine irtifak hakları ve şerhlerin terkin talebi 15.03.2017 tarihli TEİAŞ dan alınan yazıda belirtilmiş olup, tapuda daha terkinin yapılmadığı, ancak bu yazılara istinaden yapılacağı bilgisine ulaşılmış olup, rapor ekinde sunulmuştur.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Söz konusu şerh gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinde "j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." denilmektedir. Söz konusu şerh taşınmazların devredilebilmesi konusunda sınırlama getiren bir şerh değildir.

Tebliğ'in 22-1-r maddesine ise ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması gerektiği ifade edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliği "ARSA" şeklindedir. Değerlemesi yapılan taşınmazlar boş arsa durumunda olduğundan, taşınmazların tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumlu olduğu ve bu kapsamda taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 10 ADET parselin (8 adet parsel ve 2 adet parseldeki Sinpaş GYO A.Ş. hisselerinin)

27.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

753.821.000 .-TL

(Yedi Yüz Elli Üç Milyon Sekiz Yüz Yirmi Bir Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

889.508.780 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 10 ADET PARSELİN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
753.821.000	126.886.667	114.426.819	889.508.780

1 USD = 5,9409 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,5878 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

PARSELLERİN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNE DÜŞEN DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Hisse Alanı (m ²)	İmar Lejantı	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
29634	2	37.056	Konut	2.304	85.374.801	85.374.800
29634	3	38.658	Konut	2.404	92.948.831	92.948.800
29634	4	56.472	Konut	1.657	93.586.678	93.586.700
29635	2	90	Rekreasyon	900	81.000	81.000
29635	4	45.208	Merkez	3.003	135.745.610	135.745.600
29635	5	25.725	Merkez	3.049	78.427.808	78.427.800
29635	6	28.714	Merkez	3.047	87.478.637	87.478.600
29635	9	18.500	Merkez	2.966	54.873.590	54.873.600
29635	11	35.578	Konut	2.746	97.702.452	97.702.500
29900	2	29.447	Konut	937	27.601.485	27.601.500
TOPLAM DEĞER (.-TL)					753.820.890	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)					753.821.000	

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

