

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE
YER ALAN 6 ADET ARSANIN

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-1910068
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ' NDE YER ALAN 6 ADET PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	ALACAATLI MAHALLESİ, 44638 ADA 4 PARSEL, 44638 ADA 5 PARSEL, 63303 ADA 2 PARSEL, 63303 ADA 5 PARSEL, 63304 ADA 1 PARSEL VE 63306 ADA 1 PARSEL ÇANKAYA/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Eren KURT - Degerleme 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 Yöntemi
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 - Fotoğraflar**
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Mülkiyet Listesi
Ek 5 - Değer Listesi
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 7 - Tapu Suretleri (kopya)
Ek 8 - Arsalara ilişkin Yazı (kopya)

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 şartlarını 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 6 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi 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 6 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için işbu rapor SNP-1910068 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, 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 gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır. Eski rapor bilgileri aşağıdaki gibidir

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1410007	SNP-1707003	SNP-1810015
Rapor Tarihi	29.12.2014	02.10.2017	08.01.2019
Rapor Konusu	6 Adet arsa	5 Adet arsa	6 Adet arsa
Raporu Hazırlayanlar	Metin Evlek Eren KURT	A.Özgün HERGÜL Eren KURT	Onur ÖZGÜR Kemal ÇOLPAN Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	15.640.000	4.236.000	5.839.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

TAPU KAYITLARI	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: ALACAATLI
Köyü	:
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Malik	: *SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ AŞAĞIDAKİ TABLODA BELİRTİLMİŞTİR.	

MÜLKİYET LİSTESİ										
ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M²)	HİSSE ORANI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ	
44638	4	ARSA	543,00	1 / 1	25.04.2019	31319	59	5757	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
44638	5	ARSA	555,00	1 / 1	25.04.2019	31319	59	5758	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
63303	2	ARSA	1.983,00	1 / 1	25.04.2019	31319	89	8758	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
63303	5	ARSA	1.528,00	1 / 1	25.04.2019	31319	89	8761	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
63304	1	ARSA	3.401,00	1 / 1	25.04.2019	31319	89	8762	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
63306	1	ARSA	3.010,00	1 / 1	25.04.2019	31319	89	8765	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 18.11.2019 - 19.11.2019 tarihlerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Alınan TAKBİS belgelerine göre **44638 ada 4 ve 5 parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.**

63303 Ada 2 Parsel, 63303 Ada 5 Parsel, 63304 Ada 1 Parsel, 63306 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir. Takyidat belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

63303 Ada 2 Parsel:

-Beyanlar hanesinde; 30.01.2012 tarihinde 4460 yevmiye no'su ile işlenmiş "Sağlık Tesisi" ibaresi yer almaktadır.

63303 Ada 5 Parsel:

-Beyanlar hanesinde; 30.01.2012 tarihinde 4460 yevmiye no'su ile işlenmiş "Sosyal Tesis" ibaresi yer almaktadır.

63304 Ada 1 Parsel:

-Beyanlar hanesinde; 30.01.2012 tarihinde 4460 yevmiye no'su ile işlenmiş "BHA" ibaresi yer almaktadır. (BHA Belediye Hizmet Alanı ibaresi olduğu bilgisi Tapu Müdürlüğünden alınmıştır.)

63306 Ada 1 Parsel:

-Beyanlar hanesinde;

30.01.2012 tarihinde 4460 yevmiye no'su ile işlenmiş "Teknik Altyapı Alanı" ibaresi yer almaktadır.

Teknik Altyapı Alanı olarak ayrılmıştır. (İşlemin yevmiyesi bulunmamaktadır.)

-Şerhler hanesinde;

99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 18/2/2013 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLİ TRAFİKO YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ)(09.04.2013 - 18185)

Söz konusu **beyanlar** taşınmazların plan fonksiyonlarını belirtmek için konulmuş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Söz Konusu **şerhler** hanesinde yer alan kira sözleşmesi; parsel üzerinde belirtilen alanda TEDAŞ kurumu için trafo kurulması için belirtilmiş 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 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde taşınmazların tamamının mülkiyeti Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı iken; 44638 ada 4 ve 5 parsellerin, 63303 ada 2 ve 5 parsellerin mülkiyetinin 12.10.2017 tarih, sırası ile 75186, 75164, 75171, 75179 yevmiye ile Arı Finansal Kiralama A.Ş.' ye, 63304 ada 1 parsel ve 63306 ada 1 parselin mülkiyetinin 13.10.2017 tarih, sırası ile 75702, 75701 yevmiye ile Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetine "satış" işlemi karşılığında geçtiği tespit edilmiştir.

Daha sonra taşınmazların tamamının mülkiyeti Arı Finansal Kiralama A.Ş adına kayıtlı iken; tüm parsellerin 25.04.2019 tarih, 31319 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine "satış" işlemi karşılığında geçtiği tespit edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde temin edilen 11.11.2019 tarihinde temin edilen E.53849070-115.99-E50474 sayılı imar durumu yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların imar planı fonksiyon ve yapılanma bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Resmi imar durumu yazıları rapor eklerinde sunulmuştur.

44638 ada 4 ve 5 parseller Yenimahalle Belediye Encümeni'nin 23.03.1999 tarih ve 630/880 sayılı kararı ile onaylanmış olan 84182 no'lu parselasyon planı kapsamındadır. Parseller "ayrık veya ikiz nizamlı dubleks konut alanı imarlı" olup; TAKS:0,25, KAKS:0,40, maks konut sayısı 6 ve Hmax:7,50 m'dir.

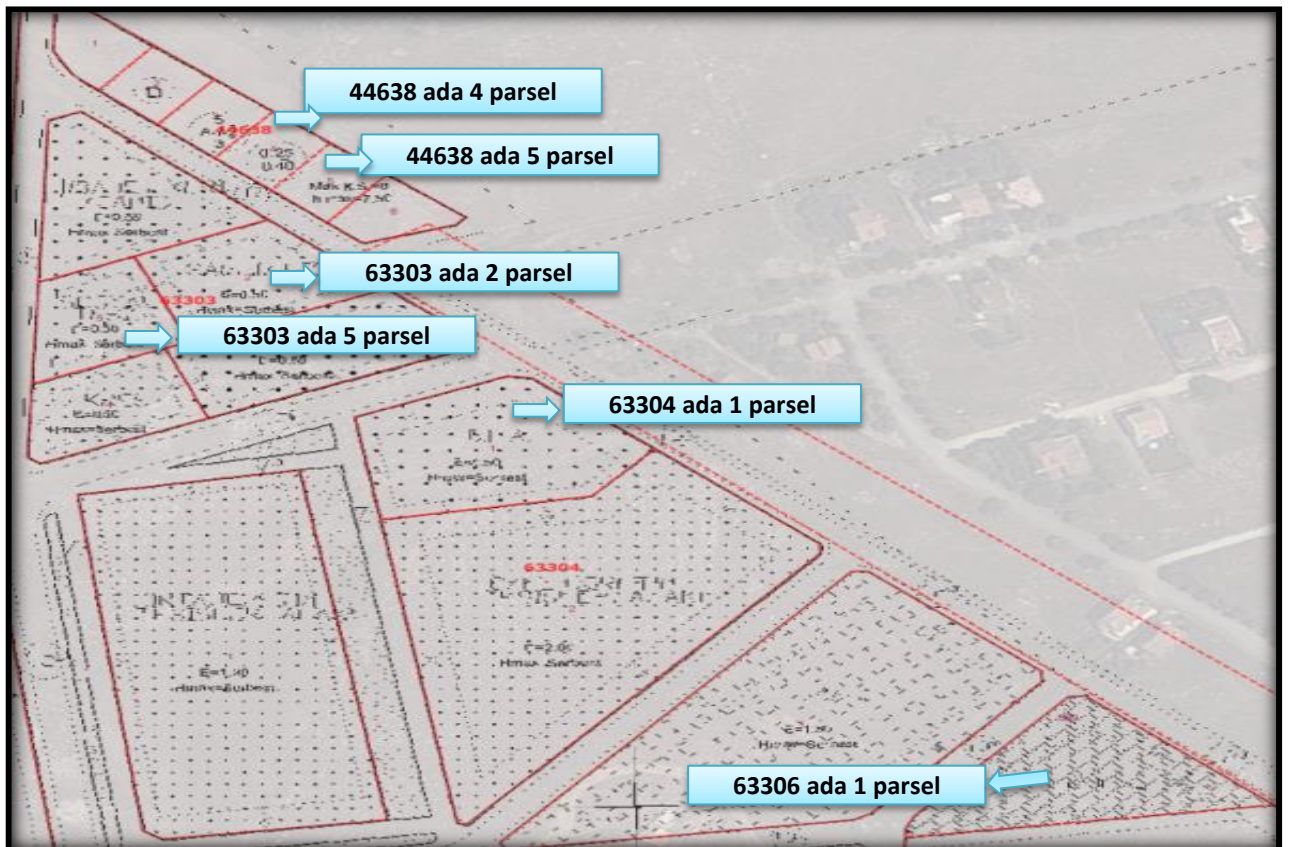
63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63304 ada 1 parseller Yenimahalle Belediyesi Encümeni'nin 09.02.2011 tarih 268 sayılı kararı ile onaylanan 84309 no'lu parselasyon planı kapsamında kalmaktadır.

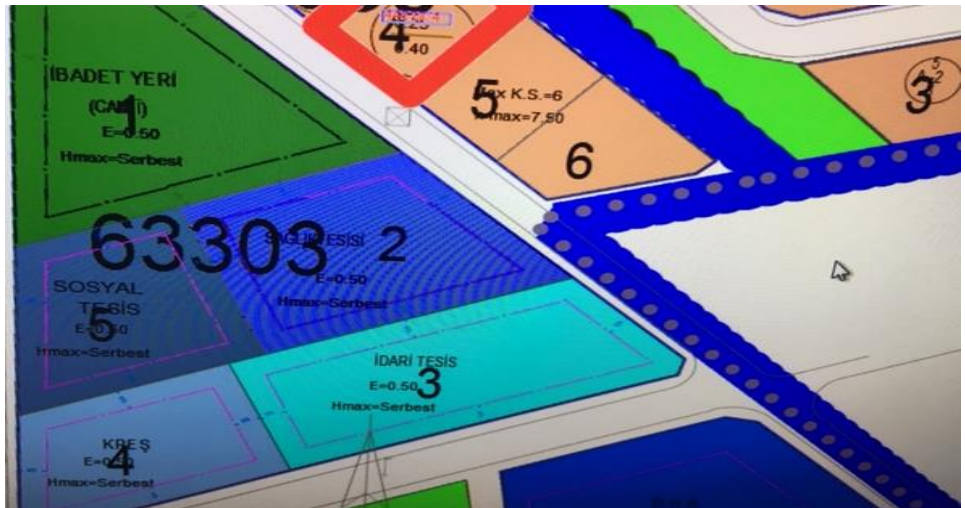
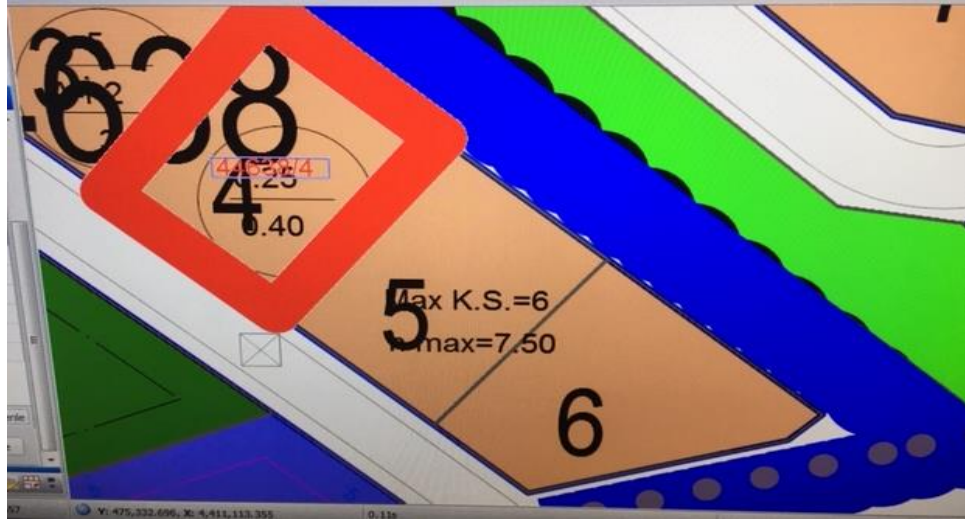
63303 Ada 2 Parsel: Sağlık Tesis Alanı imarlı olup, E:0.50, h(max):serbest yapılaşma koşulludur.

63303 Ada 5 Parsel: Sosyal Tesis Alanı imarlı olup, E:0.50, h(max):serbest yapılaşma koşulludur.

63304 Ada 1 Parsel: Belediye Hizmet Alanı imarlı olup, E:0.50, h(max):serbest yapılaşma koşulludur.

63306 Ada 1 Parsel: Teknik Altyapı Alanı imarlıdır. Yapılaşma koşulu belirtilmemiştir.







PLAN NOTLARI

84309 NO'LU PARSELASYON PLANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikler ile Ankara Büyükşehir Belediyesi 2023 yılı Başkent Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
2. Her türlü yapılaşmada Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
3. Özel otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda ada/parsel içerisinde karşılanacaktır. Araç yolu cephesi hariç olmak kaydıyla, bodrum katlarda otoparklar parsel sınırına kadar yapılabilir. Yol cephesinde yapılacak bodrum kat otoparkları için yaklaşma mesafesi 5m'dir.
4. Yaya yolları gerektiğinde yangın, çöp, vb. kullanışlar ve binalara otopark giriş çıkışı amacı ile kullanılabilir.
5. Parselasyon planı tek etapta 3194 sayılı kanunun 18.Maddesi'ne göre hazırlanacak ve uygulanacaktır.

6. Artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının düzenleme ortaklık payı (D.O.P.) kesintisi parsel maliklerince bedelsiz terk edilecektir.
7. Emsali aşmamak şartı ile münferit, bitişik ve çoklu bloklar düzenlenebilir. Blok şekli, blok boyu, blok derinliği, bahçe mesafeleri, çıkma boyutları, kat yükseklikleri, maksimum yapı yüksekliği, ön bahçe, yan bahçe ve arka bahçe çekme mesafelerini ve binalar arası yaklaşma mesafelerini tayin etmeye, Kentsel Tasarım Projesi ve/veya Avan Proje onayı ile ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.
8. Bloklar arası kapalı geçiş alanları, mimari projede görsel zenginlik yaratacak şekilde revak olarak düzenlenen alanlar, üstü kapalı iç avlular ve sundurmalar, açık çıkmalar, kış bahçeleri emsale dâhil değildir.
9. Yönetmeliklerde tanımlanmış çatı eğimleri içinde kalmak koşuluyla çatı şekli serbesttir.
10. Teras çatılarda bahçe düzenlemesi yapılabilir, bahçe düzenlemesi için gereken 50cm toprak dolgu parapet yüksekliğine dâhil edilmez.
11. AREJEOTEKNİK Müh. Müş. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan Yenimahalle (ANKARA) Alacaatlı 44639, 44640, 44643, 44645, 44648, 44649, 44653, 44654, 44657, 44658, 44661, 44662, 44663, 44664, 44665, 44667, 61041, 61042, 61043, 61044, 61045, 61046, 61047, 61049 adaları kapsayan Jeolojik Etüt Raporuna uyulacaktır.

B. TİCARET ALANLARINDA

1. Ticaret alanlarında yerel ve bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, ofisler, home-ofisler, showroomlar, alışveriş merkezleri, sosyal ve kültürel tesisler, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir.
2. Ticaret alanlarında hiçbir şekilde yanıcı parlayıcı, duman vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.
3. Ticaret alanlarında Emsal: 1.50 Hmax: Serbesttir.
4. Ticaret alanları yüksek yoldan veya tabi zeminden kotlandırılacaktır.
5. Bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır.
6. Zemin katlar $\pm 1.50\text{m}$ 'de tesis edilebilir.

C. KONUT ALANLARINDA

1. Emsal: 0.85 Hmax: Serbesttir.

2. Konut adedi: Parsel bazında toplam inşaat alanının 175m²'ye bölünmesi ile elde edilen rakamdır. Bölümden çıkan rakamın virgülden sonraki hanesinin 5 ve 5'ten fazla olması halinde rakam bir üst tamsayıya yuvarlanır. Emsal alanı dahilinde kalmak, toplam inşaat alanının %20'sinden fazla olmamak koşuluyla, konut adası içerisinde yakın çevresinin ve alanın ihtiyaçlarını karşılamak üzere apart otel, rezidans, ofis, home - ofis alanları ayrı ayrı ya da birlikte yapılabilir.

3. Yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, toplam kat alanının %5'ini aşmayacak şekilde, halkın günlük zorunlu ihtiyaçlarını gidermeye yönelik ticari kullanımlar yer alabilir. Bu bent kapsamında kalan ticari kullanımlar; bakkal, kasap, manav, kadın/erkek berberleri, gazete/kitap satış yerleri, tuhafiyeye, eczane, muayenehane, kafe, kreş, spor birimleri vb. olarak sayılabilir.

4. Binalara ±0.00 kotu yüksek yoldan veya tabi zeminden veya tesviyelerle belirlenmiş olan site içi yollardan verilecek; bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır. Tüm bu düzenlemeler, Kentsel Tasarım Projesi kapsamında İlçe Belediyesinin onayına tabidir.

5. Ada içi ortak bahçelerde süs havuzları, oturma yerleri (kameriye, pergola, vs.) gibi tesisler ile bahçe ve peyzaj düzenlemelerinde ±2.00 m.den fazla kazı, dolgu ve teraslamalar yapılabilir.

6. Zemin katlar ±1.50m'de tesis edilebilir.

7. Bir adanın tüm parsellerinin vaziyet planına göre birlikte projelendirilmesi halinde: Parseller arasında inşaat alanı transferi yapılabilir. Emsali azaltılan parselde inşaat alanı E=0.25'den az olamaz.

8. Ada bazındaki yapılanmalarda: Genel yerleşim, parseller arası emsal transferi, kütüphane düzenlemesi, yapı yükseklikleri, bloklar arası mesafeler, arazi tanzim ve peyzaj prensipleri kentsel tasarım projesi ile belirlenir. Ticaret ve konut kullanımlarına ilişkin bağımsız bölüm listeleri mimari uygulama projelerinde belirlenecektir. Ada veya parsellerde yapı yüksekliği yapının mimari özelliğine göre yapı yaklaşma sınırı içinde kalmak koşuluyla serbesttir.

9. Parsel sınırından çekme mesafesi en az h/3 metre (H:binayüksekliği) olacaktır. Yapı yaklaşma mesafesi, parsel sınırından 3m'den az olamaz.

10. Hmax: Serbest olup, binalar arası mesafe minimum H/3 olacaktır ve bina cephe uzunlukları ile blok derinlikleri mimari projesine göre belirlenir. Tabi zemindeki kazı ve dolgular projesine göre serbesttir.

11. Konut adalarında merkezi yönetim hizmetleri düzenlemek kaydıyla kapıcı ve kaloriferci dairesi ayırmak zorunluluğu yoktur.

12. Konut alanlarına, müstakil blok olarak ya da konut bloklarının bodrum katlarında ve/veya zemin katında emsal alanının %5' ini geçmeyecek şekilde siteye hizmet edecek sosyal tesisler yapılabilir. Sosyal tesisler, binaların bodrum kat ve/veya zemin katlarında yer almaları halinde emsale dâhil edilmez.

D. DİĞER HÜKÜMLER

1. Sağlık, sosyal-kültürel tesisler, ibadet yeri (camii), belediye hizmet alanı, kreş alanlarında $E=0.50$ H_{max} =Serbesttir.
2. Eğitim tesisleri alanlarında $E=1.20$ H_{max} =Serbesttir. Özel öğretim tesislerinde $E=2.00$ H_{max} =Serbesttir. Eğitim tesisleri alanında ilköğretim ve ortaöğretim tesisleri alanı yer alabilir.
3. Özel öğretim alanlarında yurt ve lojman tesisleri yapılabilir. Yurt ve lojman tesislerinin inşaat alanları toplam inşaat alanının 0.10'unu geçemez.
4. Sağlık, sosyal ve kültürel tesisler alanı, eğitim tesisler alanlarında özel şahıs ve tüzel kişilere ait yapı ve tesisler yapılabilir.
5. Planda verilen teknik alt yapı alanları dışında gereksinim duyulması halinde reglajistasyonu, trafo, su deposu, vb. kullanımları yapı yaklaşma mesafeleri yollara ve yapılara 5m'den az olmamak koşuluyla yapı adaları, park gibi kullanımlar içinde yer alabilir.
6. İlgili kuruluşların görüşü ve onayı ile yapılacak teshin merkezi, arıtma tesisleri, trafolar, yer altı su depoları Belediyece onaylanarak projesine göre uygulama yapılmak üzere park alanlarında 0.00 kotu veya üzerinde yer alabilirler.

84182 NO'LU PARSELASYON PLANI

Genel Hükümler

1. Planlama alanındaki yollar, yeşil alanlar, spor alanları ve temel eğitim tesisi kamu eline geçmeden tapu tescil işlemi yapılamaz.
2. Teknik altyapı tesisleri gerçekleştirilmeden yapı kullanma izini verilemez.
3. Yeşil alanlar, park-çocuk bahçesi, ana yeşil yaya akslarında ilgili belediyece uygun görülecek kentsel tasarım projelerine göre teknik altyapı ve hizmet tesisleri, trafo, su deposu, reglaj istasyonu vb ile rekreatif tesisleri, büfeler, havuzlar, koşu ve yürüme parkurları, bisiklet yolları, eğlence bahçeleri, kamelya vb yer alabilir. Bu tesislerde kotlandırma tabi zeminden yapılacaktır.
4. Yaya yolları, servis ve otopark girişi olarak kullanılabilir.
5. Otopark ihtiyacı ada veya parsel içinde karşılanacaktır.

Dubleks Konut Alanları (D İşaretli Alanlar)

6. Her parselde bir adet bağımsız bölüm yapılacaktır.
7. Parsellerin tevhid veya ifrazı halinde orjinalindeki konut sayısı arttırılamaz.
8. Parsellerde TAKS:0.25, KAKS:0.40, h_{max} :7.50m'dir. Taks max emsal olup daha az uygulanabilir.
9. Plan üzerinde gösterilen parsel çizgileri şematiktir. Plan hükümlerine uymak kaydı ile farklı uygulanabilir.
10. Parsellerde kot yoldan verilecektir. Ancak parsellerde ada bazında yapılacak değerlendirmeye göre, adanın parselde rin tamamında veya bir bölümünde max ± 2.00 m'de olmak ve binalar arasında uyum sağlamak koşulu ile tabi zeminden kotlandırma yapılabilir.
11. Su basman kotu ± 1.50 m'de tesis edilebilir.
12. Komşu parsel sahiplerinin uzlaşması halinde, saçak seviyeleri, çıkma altları, inşaat derinliği ve cepheler gibi konularda proje bütünlüğü sağlamak koşulu ile parsellerde ikili blok nizam uygulanabilir.
13. Parsellerde inşaat derinliği yönetmelikteki derinlik formülüne tabi değildir. Ancak arka komşu mesafesi min 10m olacaktır.
14. Parsellerin tevhid halinde TAKS ve eşdeğer inşaat alanı aşılamaz.
15. En yüksek mahya kotu, çatı meyilinin %40 olacağı kabulü ile hesaplanacaktır. Çatı meyili bu en yüksek mahya kotunu aşmamak koşulu ile serbesttir. Çatı aralarında düzenlenen piyeslerin önünde balkon veya teras yapılabilir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkuller Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'ne bağlı iken 2014 yılı içerisinde değişen idari sınırlar nedeniyle Çankaya Tapu Müdürlüğü'ne bağlanmıştır. Gayrimenkuller Yenimahalle Belediyesi sınırları içerisinde iken 2014 yılı içerisinde değişen idari sınırlar nedeniyle Çankaya Belediyesi'ne bağlanmıştır. Konu gayrimenkullere ilişkin son 3 yıllık dönemde imar planına ilişkin herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme çalışması yapılan; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 44638 ada 4 ve 5 no'lu parseller, 63303 ada 2 no'lu parsel, 63303 ada 5 no'lu parsel, 63304 ada 1 no'lu parseller boş arsa niteliğinde, 63306 ada 1 no'lu parsel üzerinde trafo binası bulunmakta olup; konu parsellere ilişkin rapor tarihi itibarıyla onaylanmış yapı ruhsatı ya da onaylı proje bulunmamaktadır. Değerleme esnasında 63306 ada 1 no'lu parsel üzerinde bulunan trafo binası dikkate alınmamıştır. Söz konusu trafo Tedaş kurumuna ait olup mevzuat açısından herhangi bir mahsuru bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

44638 ada 4 ve 5 no'lu parseller, 63303 ada 2 no'lu parsel, 63303 ada 5 no'lu parsel, 63304 ada 1 no'lu parseller boş arsa niteliğinde olup 63306 ada 1 no'lu parsel üzerinde trafo binası bulunmaktadır. Bu yapı yapı denetim kanunu hükümlerine bağlı değildir. Konu parsellere ilişkin rapor tarihi itibarıyla onaylanmış yapı ruhsatı yada onaylı proje bulunmamaktadır.

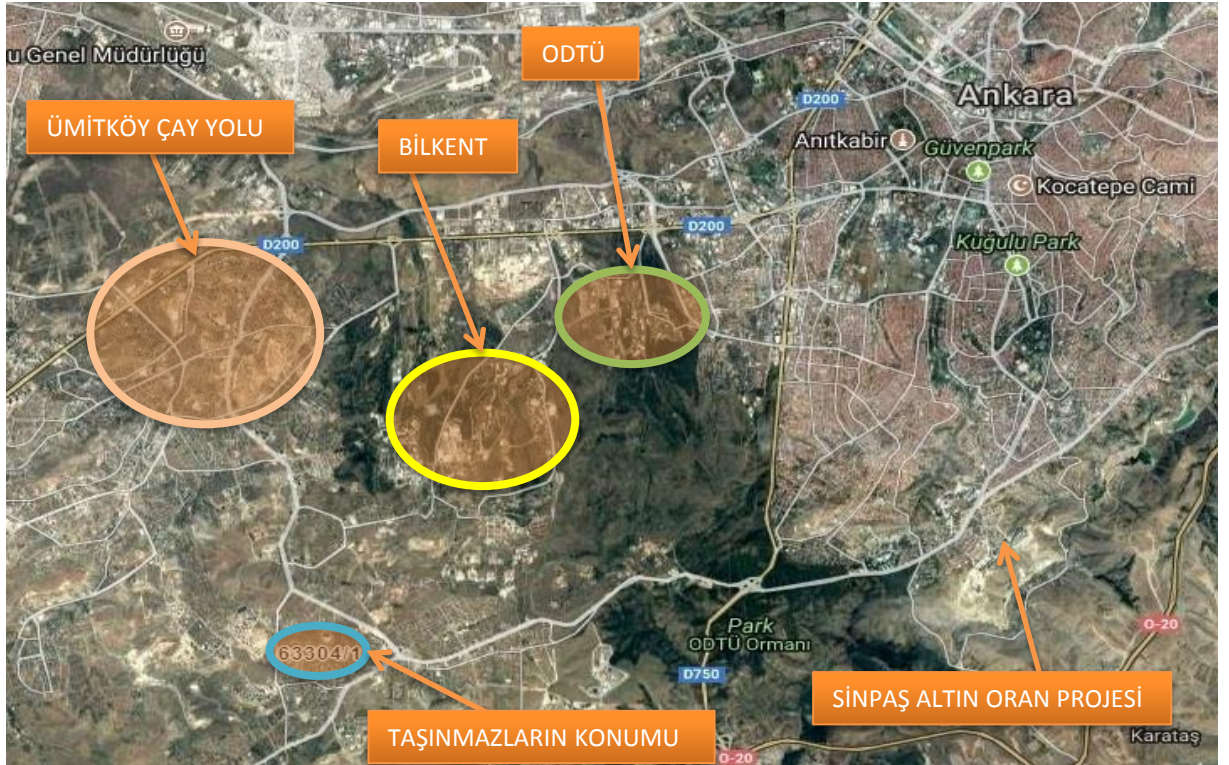
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 44638 Ada 4 Parselde kain 543 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz; 44638 Ada 5 Parselde kain 555 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz; 63303 Ada 2 Parselde kain 1.983 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz; 63303 Ada 5 Parselde kain 1.528 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz; 63304 Ada 1 Parselde kain 3.401 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz; 63306 ada 1 Parselde kain 3.010 m² alanlı arsa nitelikli taşınmazdır. Taşınmazlar Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedirler.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İncek-Alacaatlı arasında uzanan İncek Bulvarı paralelinde, İncek merkeze gelmeden yaklaşık 2,5 km önce yolun sol tarafında yer almaktadırlar. Taşınmazların bulunduğu bölge; İncek merkeze yaklaşık olarak 2,5 km, Alacaatlı merkeze yaklaşık olarak 4 km, Ümitköy merkeze yaklaşık 6,5 km mesafededir. Yakın konumda; TEK Yapı Kooperatifi, Güneyce Yapı Kooperatifi, Aydınlar Sitesi, Sinpaş İncek Life, TOKİ İncek Konutları ve boş parseller yer almaktadır. Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından orta ve orta-üst nitelikli bir konumdur. Bölge niteliksel olarak gelişim gösteren ve yapılaşmanın arttırmaya başladığı bir bölge görünümündedir. Mevcut imar parselleri küçük ölçekli olup genellikle 2 katlı villa tarzı yapılaşmalar görülmektedir. Bölge artan yatırımcı talebi nedeni ile büyük ölçekli parsel oluşumları gözlemlenmeye başlanmış olup yer yer çok katlı yapıların inşa edildiği gözlemlenmiştir. Ankara Çevre Yoluna yakın konumda olup ulaşım bağlantılarının güçlü olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede Anayasa Mahkemesi, TED Koleji, Bilkent Üniversitesi, ODTÜ Ormanı, Atılım Üniversitesi, İncek Life gibi nirengi noktaları göze çarpmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İncek bölgesinde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım ağırlıklı olarak özel araçlarla ve seyrek olarak toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Ankara merkezden Batı Çevre Yolu üzerinden ve Çankaya Oran istikametinden Turan Güneş Bulvarı ve İncek Bulvarları takip edilerek ulaşılabilmektedir. Düzenli olarak gelişmekte olan ve orta ölçekte tercih edilen bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

44638 Ada 4 Parsel; 543 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir . Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel; ara parsel niteliğindedir. Geometrik form olarak dikdörtgen formundadır.

44638 Ada 5 Parsel; 555 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel; ara parsel niteliğindedir. Geometrik form olarak dikdörtgen formundadır.

63303 Ada 2 Parsel; 1.983 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik form olarak yamuk formundadır.

63303 Ada 5 Parsel; 1.528 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik form olarak yamuk formundadır.

63304 Ada 1 Parsel; 3.401 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik form olarak yamuk formundadır.

63306 Ada 1 Parsel; 3.010 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde trafo binası bulunmaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik form olarak üçgen formundadır.



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 hızda 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. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksensidir; 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. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.503.985 kişidir.



Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

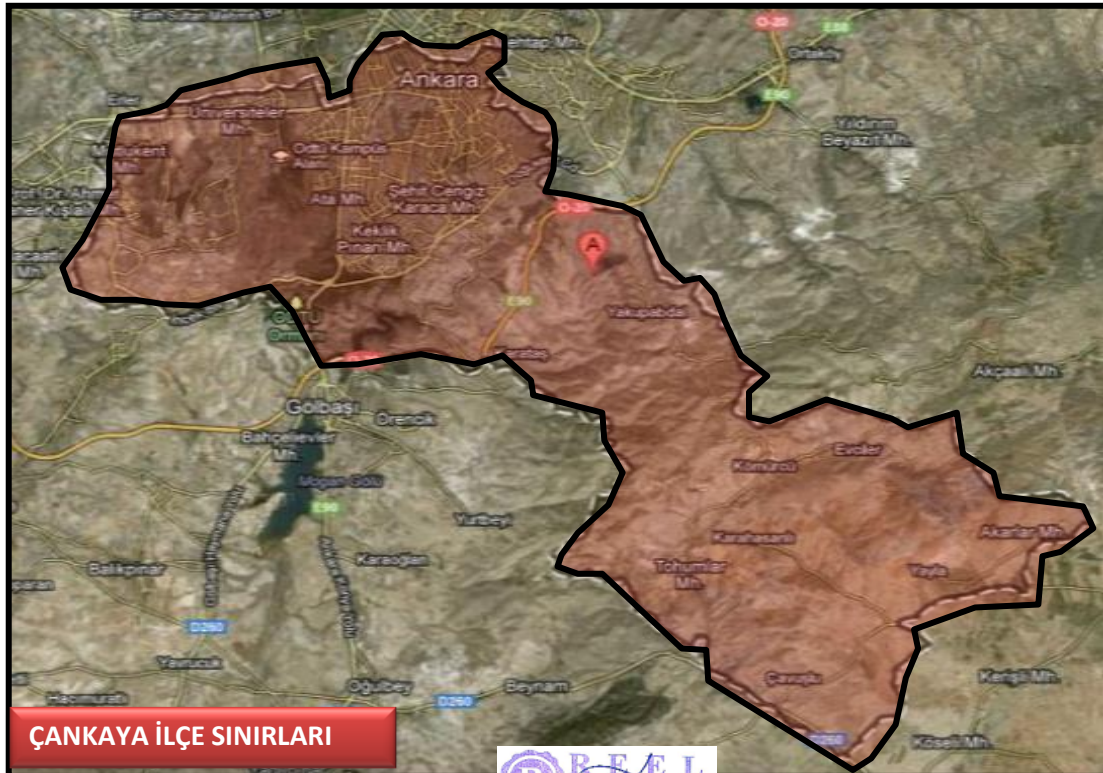
4.1.2 - Çankaya İlçesi

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, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.

2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam 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, alışveriş 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 oluştuğu 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 seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

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

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 yaşanan yerel seçimlerin sonrasında da gayrimenkul sektörünün benzer seyrettiği görülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ankara Büyükşehir Belediyesi, Çankaya Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projeleri gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludurlar.
- * Erişilebilirlikleri yüksektir.
- * 44638 ada 4 ve 5 parseller konut fonksiyonlu alanda kalmaktadır.
- * Kesintileri yapılmış net imar parseli niteliğindedirler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede satılık arsa arzı çoktur.
63303 ada 2 parsel: Sağlık Tesis Alanı
63303 ada 5 parsel: Sosyal Tesis Alanı
- * 63304 ada 1 parsel: Belediye Hizmet Alanı
63306 ada 1 parsel: Teknik Altyapı Alanı
lejantında kalmaktadırlar.
- * Ana yoldan iç kısımda yer almaktadırlar.
- * Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluklardan konu taşınmazların bulunduğu bölge de etkilenmiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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 eksiltir/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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemlerinden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 Remax Lot Alacaatlı

Tel 0506 930 23 69

Kentsel rekreasyon alanı içerisinde yer alan 60980 ada 1 parselde yer alan 186 m² hisse satılık durumdadır. Hisseli niteliğe sahip olup imar yapılaşma hakkı sınırlıdır. Piyasasının üstünde bir bedel istendiği düşünülmektedir. (Parsel alanı 12404 m² dir.)

SATILIK	186 .-M ²	150.000 .-TL	806 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

2 GG Grup İnşaat

Tel 0549 671 89 89

Alacaatlı'da yer alan tek tapulu parsel 5900 m² yüzölçümlüdür. Villa arsası olan parselde Kaks:0.40 2 kat konut imarı bulunmaktadır. 17 adet 175 m² kullanımlı villa yapılabileceği beyan edilmiştir. Yüzölçümü olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha büyüktür.

SATILIK	5900 .-M ²	3.850.000 .-TL	653 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

3 Erhan Emlak

Tel 0555 434 46 72

Taşınmaz aynı lokasyonda villa imarlı Kaks:0.50 2 katlı yapılaşma hakkına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde yer alan 60954 ada 2 parsel no'lu taşınmazdır. 2924 m² yüzölçümüne sahiptir. Daha iyi konumda yer almakta olup imar hakkı bir miktar daha iyidir.

SATILIK	2924 .-M ²	2.950.000 .-TL	1.009 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

Konut Emsaller

1 Sahibinden

Tel 0532 442 14 35

Aynı muhitte Ankara Konakları Sitesi'nde yer alan villa 6+2 planlı olup 400 m² olarak pazarlanmaktadır. Yeni site içerisinde konumlanmıştır.

SATILIK	400 .-M ²	1.350.000 .-TL	3.375 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 Remax Borsa

Tel 0533 742 72 91

Taşınmaz aynı lokasyonda 2050 m² arsa payına sahip 660 m² kapalı alanlı tripleks villa olarak pazarlanmaktadır. 7+2 planlıdır.

SATILIK	660 .-M ²	2.450.000 .-TL	3.712 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Ada Gayrimenkul Yatırım

Tel 0536 544 44 15

Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara göre kuzey batı kesimde yerleşim alanı içerisinde bulunmaktadır. 450 m² kullanım alanlı villa açık otoparklı ve güvenliktir.

SATILIK	450 .-M ²	1.725.000 .-TL	3.833 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Best Quality

Tel 0542 415 39 23

Taşınmaz yeni inşaatı tamamlanmış Kardelenköy projesi içerisinde yer almaktadır. 6+2 planlı tripleks taşınmaz 473 m² kullanım alanlıdır.

SATILIK	473 .-M ²	1.150.000 .-TL	2.431 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 Remax Can

Tel 0532 716 13 53

Taşınmaz yeni ve tam mustakil villa olarak 640 m² olarak pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre kuzey batı kısımda yer almaktadır. Site yerleşimi içerisindedir.

SATILIK	640 .-M ²	2.600.000 .-TL	4.063 .-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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 44638 ADA 4 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 3	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		150.000	2.950.000	2.990.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NET ALAN	543,00m ²	186	2.924	4.700
BİRİM M ² DEĞERİ		806	1.009	636
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	KÜÇÜK -20%	BÜYÜK 20%
İMAR KOŞULLARI		KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0,40	Rekreasyon 12%	E=0,50 -10%	E=0,50 -10%
FONKSİYON		BENZER	BENZER	BENZER
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	-10%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		17%	-15%	-8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	800	944	858	585

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki konut imarlı parsellerin birim net m² değerlerinin konum, büyüklük, mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak istenen değerler üzerinden 550 - 1.100 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Pazarlık paylarının olduğu görülmüştür. Taşınmazların bulunduğu bölgede boş parsel sayısı yüksektir. Emsal karşılaştırma tablosunda analizi yapılan 44638 ada 4 ve 5 parsellerin konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, mülkiyet durumu gözönüne alındığında yine yukarıdaki tablodan elde edilen sonuç da dikkate alındığında m² birim değerinin net parsel üzerinden 800.-TL olacağı öngörülmektedir.

63303 ada 2 parsel; Sağlık Tesis Alanı; 63303 ada 5 parsel; Sosyal Tesis Alanı; 63304 ada 1 parsel; Belediye Hizmet Alanı, 63306 ada 1 parsel; Teknik Alt Yapı Alanı imarlıdır. Bu alanlarla ilgili olarak Çankaya Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağını, bölgede yapılaşma başlaması durumunda belirleneceğini ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayıcı ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Her bir taşınmaz için rayiç bedel ile konut arsası birim m² bedelinin aritmetik ortalaması alınarak değer takdir edilmiştir. Belediyece belirlenmiş olan emlak vergisine esas 2019 rayiç değerlerin ortalama 425 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Her bir parselin konut imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kabulünden yola çıkılarak 63303 ada 2 parsel Sağlık Tesis Alanı ve 5 parsel Sosyal Tesis Alanı imarlı parsellerin piyasalarda alım satım konu olması ve yatırım amaçlı kullanılması nedeni ile 655.-TL/m², 63304 ada 1 parsel Belediye Hizmet alanı ve 63306 ada 1 parsel Teknik Alt Yapı alanı için 440.-TL/m² olarak kabul ve takdir edilmiştir. Aşağıdaki tablolarda arsa birim m² hesaplamalarında örneklem olarak 44638 ada 4 parsel alınmış olup, diğer parsellerin değeri takdir edilirken bu birim değer göz önünde bulundurulmuştur.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE ARSALARIN DEĞER TABLOSU										
ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	HİSSE ORANI			TAŞINMAZIN ALANI (M²)		BİRİM M² DEĞERİ (TL/M²)		TAŞINMAZLARIN 1/1(TAM) DEĞERİ (TL)
44638	4	ARSA	1	/	1	543,00	x	800	=	434.400 TL
44638	5	ARSA	1	/	1	555,00	x	800	=	444.000 TL
63303	2	ARSA	1	/	1	1.983,00	x	670	=	1.328.610 TL
63303	5	ARSA	1	/	1	1.528,00	x	670	=	1.023.760 TL
63304	1	ARSA	1	/	1	3.401,00	x	440	=	1.496.440 TL
63306	1	ARSA	1	/	1	3.010,00	x	440	=	1.324.400 TL
TOPLAM ALAN =						11.020,00	TOPLAM DEĞER =		6.051.610 TL	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-TL)									=	6.052.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir onaylı ruhsat, proje bulunmamakta olup, belgeli ve şifahi olarak elde edilen imar durumu bilgileri ve plan notlarına istinaden gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Gelir İndirgeme Yaklaşımı kapsamında parseller incelendiğinde, konut imarlı parsellerin çok küçük alanlı olması sebebi ile müteahhitlerce kat karşılığı inşaat için karlılık arz etmediği öğrenilmiş, bu parseller için kat karşılığı oranları tespit edilememiş olup, arsa üzerinde yapılaşma koşulları çerçevesinde proje geliştirilip satılmış ve hasılatın maliyet, proje riski ve proje maliyeti düşülerek bugünkü arsa değeri bulunmuştur.

Kamusal parsel niteliğinde olan 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63304 ada 1, 63306 ada 1 parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsellere ilişkin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayici ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile tek ve gerçekçi yöntem olarak emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınmış olup bu yöntemdeki veriler ışığında kamusal parsellerin değerleri takdir edilmiştir.

44638 ada 4 ve 5 parsellerin toplam alanı 1098 m²'dir. Toplam inşaat alanının emsal inşaat alanının %25 fazlası kadar olacağı öngörülmüştür. Parseller üzerine villa yapılacağı düşünülmüş olup, satış süresinin 2 yıl olacağı planlanmıştır. Müstakil villaların yaklaşık satış birim değeri 4.000.-TL/m²'dir. Taşınmazların %60 nın 1. dönemde satılacağı diğer %40 'nın ise 2. dönemde satılacağı öngörülmüştür. 2. dönem satış değeri için enflasyon oranında (Enflasyon %15 alınmıştır.) artış yapılacağı öngörülmüştür. 2. dönem satış fiyatı 4600 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Toplam hasılat 2.327.760 TL olarak hesaplanmış olup hasılatın bugünkü değeri ise 1.981.072 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların yapım sürecinin 1 yıl olacağı öngörüsü ile; IV.B yapı sınıfında inşa edilecek olan villaların birim maliyetleri 2019 yılında 1.350.-TL/m² olarak alınmıştır. . Proje maliyetleri % 3, proje riski % 3 ve indirgeme oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir. Toplam maliyetler 880.815 TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değeri (Hasılat - Maliyet) 1.100.256 TL olarak hesaplanmış olup Arsanın bugünkü değeri ise 936.388 TL olarak hesaplanmıştır.

Projeksiyon ile arsa değerinin belirlenmesi amaçlandığından inşaat maliyetleri ve diğer maliyetler dikkate alınmamış olup gelir üzerinden projeksiyon yapılmıştır. Projenin 1 yılda tamamlanacağı, satış süresinin 2 yıl olacağı düşünülmüş olup Enflasyon oranında satış artışı gerçekleştirilmiş olup enflasyon % 15 olarak alınmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

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 %15,00 civarındadır.

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.

Gayrimenkullerin üzerinde yapılar bulunmakta olup kurumun isteği üzerinde değerlemede yapılar dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar arsa nitelikli olarak kabul edilmiştir. Taşınmazların arsa nitelikli olması, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir arsalara yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arsa olmaması yatırımcı ilgisini arttıracı bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda taşınmazın henüz terklerinin yapılmamış olması nedeni ile gayrimenkulün projeye dönüştürülmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,5 olarak kabul edilmiştir.

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

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

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

44638 ADA 4 VE 5 PARSELLER NAKİT AKIŞLARI			
PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Arsa Alanı	1.098,00m²	Emsal	0,40
Toplam Emsal İnşaat Alanı	439,20m ²	Konut	Ticaret
Ortak Alan ve Diğer İlaveler	25%	100%	0%
Satışa Esas İnşaat Alanı	549,00m ²	549,00m ²	0,00m ²
Satış Birim Değeri 1. Yıl	4.000,00TL/m ²		
Satış Birim Değeri 2. Yıl	4.600,00TL/m ²		
1. Yıl Hasılat	1.317.600,00 TL		
2. Yıl Hasılat	1.010.160,00 TL		
Toplam Hasılat	2.327.760,00 TL		
Toplam Hasılatın Bugünkü Değeri	1.981.072,34 TL		

Birim Maliyet Değeri	1.350TL/m ²	741.150,00 TL
Proje Riski	3,00%	69.832,80 TL
Proje Maliyetleri	3,00%	69.832,80 TL
Toplam Maliyetler		880.815,60 TL

Arsa Değeri (Hasılat-Maliyetler)	1.100.256,74 TL
İndirgeme Oranı	17,50%
Bugünkü Arsa Değeri	936.388,72 TL
Bugünkü Arsa Birim m² Değeri	852,81TL/m²

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

Konut imarlı 44638 ada 4 parsel ve 44638 ada 5 parseller için arsa geliştirme hesaplarına göre birim m² değeri olarak 767,80 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

63303 ada 2 parsel; Sağlık Tesis Alanı, 63303 ada 5 parsel; Sosyal Tesis Alanı, 63304 ada 1 parsel; Belediye Hizmet Alanı, 63306 ada 1 parsel; Teknik Altyapı Alanı imarlıdır. Bu alanlarla ilgili olarak Çankaya Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağını, bölgede yapılaşma başlaması durumunda belirleneceğini ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayici ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Her bir taşınmaz için rayiç bedel ile konut arsası birim m² bedelinin aritmetik ortalaması alınarak değer takdir edilmiştir. Belediyece belirlenmiş olan emlak vergisine esas 2019 rayiç değerlerin ortalama 425 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Her bir parselin konut imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kabulünden yola çıkılarak 63303 ada 2 parsel Sağlık Tesis Alanı ve 5 parsel Sosyal Tesis Alanı imarlı parsellerin piyasalarda alım satımına konu olması ve yatırım amaçlı kullanılması nedeni ile 655.-TL/m², 63304 ada 1 parsel Belediye Hizmet alanı için 440.-TL/m², 63306 ada 1 parsel Teknik Altyapı alanı için 440.-TL/m² olarak kabul ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
44638	4	543,00	852,81	463.077,48	77.947,36
44638	5	555,00	852,81	473.311,24	79.669,96
63303	2	1.983,00	655,00	1.298.865,00	218.631,02
63303	5	1.528,00	655,00	1.000.840,00	168.466,06
63304	1	3.401,00	440,00	1.496.440,00	251.887,76
63306	1	3.010,00	440,00	1.324.400,00	222.929,19
TOPLAM DEĞER (.-TL)				6.056.933,72	1.019.531,34
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				6.057.000 TL	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

44638 ada 4 ve 5 no'lu parsellere kayıtlı gayrimenkuller mevcut onaylı 1/1000 ölçekli imar planına göre konut alanı imar planı ile verilen yapılaşma koşullarına göre inşa edilip kullanımları en etkin ve verimli kullanımlarıdır.

63303 ada 2 parsel; Sağlık Tesis Alanı, 63303 ada 5 parsel; Sosyal Tesis Alanı, 63304 ada 1 parsel; Belediye Hizmet Alanı, 63306 ada 1 parsel; Teknik Altyapı Alanı imarlı olup bu parsellerin imar planı koşulları kapsamında belirtilen alanlar olarak kamulaştırılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan parsellerin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
6 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	6.052.000,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
6 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	6.057.000,00

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 gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştiren, 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 taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. 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 pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

31.12.2018 Tarih ve 30642 (4.mükerrer Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 535 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı' nın 2. maddesi ile %18 oranına sahip konutlar ve işyerlerinin tesliminde %8 oranı uygulanmasının süresi 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. İŞ YERİ Teslimlerinde KDV %8 olarak, 150 m2 ye kadar olan konutlar için KDV oranı %1, 150 m2 den büyük konutlar için KDV %8 olarak , arsalarda ve arazilerde KDV %18 olarak , uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki taşınmazların KDV oranları bu madde dikkate belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamıştır.

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 unsura rastlanmamıştır.

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

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup, parseller için tarafımıza ibraz edilmiş ruhsat veya proje bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arsai olup, bölgede emsal olabilecek kiralık araziye rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazların üzerinde raporun 2.2 Takyidat Bilgileri başlığında belirtilmiş olan takyidatlar bulunmaktadır. SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-c maddesinde "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.", 22-1-j maddesinde ise "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." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı her hangibir takyidat bulunmamakta olup bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar ve yapılaşma durumu, altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 6 adet taşınmazın

27.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

6.052.000 .-TL

(Altı Milyon Elli İki Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

7.141.360 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

6 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
6.052.000	1.018.701	918.668	7.141.360

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)

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ahmet Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487



Eren KURT

Lisans No: 402003

* 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.