

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ BÜYÜKESAT
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 29284 ADA 2 PARSELE 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-1910069
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ BÜYÜKESAT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 29284 ADA 2 Parsel
DEĞERLEME ADRESİ	BÜYÜKESAT MAHALLESİ 29284 ADA 2 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) 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 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 5 - Yapı Ruhsatları-Diğer Belgeler (kopya)
Ek 6 - Tapu Sureti
Ek 7 - İpoteğe ilişkin yazı

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 1 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 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-1910069 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN 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.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1707010	SNP-1804003	SNP-1810013
Rapor Tarihi	02.10.2017	21.05.2018	08.01.2019
Rapor Konusu	1 adet Proje	1 adet Proje	1 adet Proje
Raporu Hazırlayanlar	Şerife Seda Yücel Eren KURT	Onur BÜYÜK Eren KURT	Onur ÖZGÜR Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	101.251.104	120.960.000	125.174.000

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

29284 ADA 2 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: BÜYÜKESAT
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 29284
Parsel No	: 2
Alanı	: 22.572 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 43482
Cilt No	: 16
Sayfa No	: 1547
Tapu Tarihi	: 02.08.2013

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 27.11.2019 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

İpotek;

- 170,000,000.00.-TL bedel ile, %38 değişken faiz, 1. derece, F.B.K. Süreli, TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. Lehine, İpotek Tesisi Yev: 39100 Tarih: 27/05/2019

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Mülkiyet sahibi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın kayıtlı olduğu parsel bazında mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirtilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan yazılı imar durum bilgisine istinaden Değerleme konusu Büyükesat Mahallesi imarın 29284 ada 2 sayılı parseli 81207/7 nolu parsellasyon planı ile oluşturulmuş Konut+Ticaret kullanımındaki parseli de içeren Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinin iptali istemi ile TMMOB Şehir Plancıları Odası (Ankara Şubesi) tarafından Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, 10. İdare Mahkemesinin 14.05.2019 tarihli, E.2019/222, K.2019/987 sayılı kararı ile imar planlarının iptaline karar verilmiş olup, ilgili imar ada parselinde her türlü imar işlemi durdurulmuştur.



PLAN NOTLARI

1. Alanda Hiçbir Şekilde Yanıcı Parlayıcı, Duman Vb. Çevre Sağlığı Açısından Olumsuz Faaliyet Gösterecek Depolar İle İmalathaneler Yer Alamaz.
2. 7269 Sayılı Yasanın 2. Maddesine Göre 03.08.2006 Tarihinde Onaylanmış 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İçin Hazırlanmış Olan Jeolojik Etüdün Öngörülleri Dikkate Alınacaktır. Bu Kapsamda Mimari / Statik Proje Onayı Esnasında Yapılacak Yapılara Ait Parsellerde Sondajlı Jeolojik Etüt Onayından Sonra İnşaat İzni Verilecektir.
3. Her Türlü Yapılaşmada Deprem Yönetmeliğine Uyulacaktır.
4. Özel Otopark Gereksinimi Yürürlükteki Otopark Yönetmeliği Doğrultusunda Ada/Parsel İçerisinde Karşılacaktır. Otopark İhtiyacı Bodrum Katlarda Ve/Veya Blok Alanlarında İnşaa Edilebilir Ve Bu Alanlardan Binalara Bağlantıları Sağlanabilir. Otoparklar Ve Bu Bağlantı Alanları İnşaat Alanına Dâhil Değildir. Özel Mülke Konu Olan Park Alanlarının Altında Kapalı Otopark Düzenlenebilir.
5. Planlama Alanında Yollara Ait Yol Projeleri Onaylanmadan İnşaat İzni Verilemez.
6. Parsel Sınırları İle Yapı Yaklaşma Sınırları Arasında Kalan Alanlarda; Projelendirmek Kaydıyla Bekçi Kulübesi, Giriş Nizamiye, Güvenlik, Çöp Depolama Yerleri, Otopark Rampaları, Totemler, Teras, Açık Havuz, Pergola, Kameriye, Merdiven, Rampa, V.B. Yapılabilir.
7. Tercihli Kullanım Alanlarında (Konut + Ticaret);
A. Konut Kullanımı İle Birlikte, Yerel Ve Bölgesel Ticari Faaliyetler, İş Merkezleri, Showroomlar, Alışveriş Merkezleri, Yönetim Birimleri, Kamu Tesisleri, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Turistik Tesisler, Bürolar İle Bunları Destekleyici Ticari Nitelikli Yapılar Yer Alabilir.
B. Bu Alanlarda Emsal: 2.00 Hmax: Serbesttir
C. İnşaat Emsal Hesabına Dâhil Alanlarda, Toplam İnşaat Alanının %80'ini Aşmamak Koşulu İle Konut Birimleri Ve %50'sini Aşmamak Koşulu İle Konut Dışındaki Diğer Kullanımlar Yer Alabilir.
D. Toplam İnşaat Alanı [Emsal (E)] Değişmemek Koşulu İle Aynı Plan Kapsamındaki Adalar Ve Parseller Arasında Projeleri Birlikte Onaylanmak Koşulu İle İnşaat Alanı [Emsal (E)] Transferi Yapılabilir. Emsal Transferi Yapılan Parselde İnşaat Alanı E=0,30'dan Fazla Arttırılamaz.
E. ± 0.00 Kotu Altında Kalan Konut Kullanımı Dışındaki Diğer Kullanımlar Emsale Dâhil Değildir.
F. Bu Alanlardaki Yapılara ± 0.00 Kotu Parselin Cephe Aldığı Yüksek Yoldan Verilecektir. Bahçe Düzenlemelerinde Yola Göre Tesviye Şartı Aranmayacaktır. Zemin Katlar ± 1.50 M 'De Tesis Edilebilir. 7 Metrelik Yollar, Otopark Ve Servis Amacıyla Kullanılabilir.
G. Ada İç İ Ortak Bahçelerde Süs Havuzları, Oturma Yerleri (Kameriye, Pergola V.S.) Gibi Tesisler İle Bahçe Ve Peyzaj Düzenlemelerinde ± 2.00 m'den Fazla Kazı, Dolgu Ve Teraslamalar Yapılabilir.
H. Ada Veya Parsel Bazındaki Yapılanmalarda "Binalar Arası Mesafe H/2 Olacaktır" Şartı Aranmaz.
İ. Konut Adedi; Toplam İnşaat Alanının %80'inin 175 M2'ye Bölünmesi İle Elde Edilen Rakamdır. Bölümden Çıkan Rakamın Virgülden Sonraki Hanesinin 5 Ve 5'ten Fazla Olması Halinde Rakam Bir Üst Tamsayıya Yuvarlanır.

8. Ada Veya Parsel Bazındaki Yapılanmalarda Genel Yerleşim, Kütle Düzenlenmesi, Cephe Uzunlukları Yapı Yükseklikleri, Bloklar Arası Mesafeler, Arazi Tazim Ve Peyzaj Prensipleri Ada Veya Parsel Vaziyet Planı İle Belirlenir. Vaziyet Planı Büyükşehir Belediyesi Tarafından Onaylanmadan İnşaat Uygulaması Yapılamaz. Ticaret Ve Konut Kullanımlarına İlişkin Bağımsız Bölüm Listeleri Mimari Uygulama Projelerinde Belirlenecektir. Ada Veya Parsellerde Yapı Yüksekliği Yapının Mimari Özelliğine Göre Yapı Yaklaşma Sınırı İçinde Kalmak Koşuluyla Serbesttir. Yapılarda Azami Blok Uzunluğu Şartı Aranmayacaktır.

9. Bisiklet Yolları Şematiktir. Vadi Bütünü İçin Hazırlanacak Olan Peyzaj Projesi Kapsamında Kesinleştirilecektir.

10. İhtiyaç Duyulması Halinde; Trafo, Su Deposu Vb. Kullanımlar Yapı Yaklaşma Mesafeleri Yollara Ve Yapılara 5 Metreden Az Olmamak Koşuluyla Yapı Adaları Ve Park Kullanımları İçinde Yapılabilir. Reglaj İstasyonu, Trafo, Su Deposu Gibi Yapıların Çevre Güvenliği İlgili Kurum Tarafından Sağlanacak, Dış Cephesi Görsel Açından Estetik Olmak Üzere Duvar Ve Tel Çit İle Çevrilecek Ya Da Yer Altına Alınacaktır.

11. Sosyal Ve Kültürel Tesis + Kreş Alanında Emsal=1,20 Hmax=9,50'dir. Sosyal Ve/Veya Kültürel Hizmet Binaları, Yurtlar, Çocuk Yuvaları, Kreşler, Yaşlılar Bakım Evi, Halk Eğitim Merkezleri, Kütüphane Sinema, Tiyatro, Konser Salonları Vb. Tesisler Yapılabilir. Bu Alanda Binalar Parselin Cephe Aldığı Yüksek Yoldan Kotlandırılacaktır.

12. Planda Ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda, 18.04.2008 Tarih Ve 1089 Sayılı Meclis Kararıyla Onanan Plan Ve Plan Notları Ve Ayrıca Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin İlgili Hükümleri Geçerlidir.

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

Değerleme konusu Büyükesat Mahallesi imarın 29284 ada 2 sayılı parsel Söz konusu taşınmaz Ankara Büyükşehir Belediyesi yetki sınırları içerisindeyken 12.08.2018 tarih 1362 sayılı meclis kararı ile yetkiler Çankaya Belediyesi'ne devredilmiştir. Söz konusu parsel; 81207/7 nolu parselasyon planı ile oluşturulmuş Konut+Ticaret kullanımındaki parseli de içeren Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinin iptali istemi ile TMMOB Şehir Plancıları Odası (Ankara Şubesi) tarafından Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, 10. İdare Mahkemesinin 14.05.2019 tarihli, E.2019/222, K.2019/987 sayılı kararı ile imar planlarının iptaline karar verilmiş olup, ilgili imar ada parselinde her türlü imar işlemi belediyesi tarafından yeni bir imar planı yapılana kadar durdurulmuştur. Bu kapsamda alınmış olan yapı ruhsatlarına herhangi bir dava açılmamış durumda olup ruhsat iptal kararı da bulunmamaktadır. Değerlemede bu durumlar dikkate alınmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaz arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel için 4 adet blok da 691 bağımsız birim için alınmış 08.04.2014 tarihli yeni yapı ruhsatı ve 08.02.2016 tarihli isim değişikliği ile alınmış ruhsat belgesi mevcuttur. 07.04.2017 tarihli mimari proje onaylanarak 02.05.2017 tarih ve A blok 48-1, B blok 48-2 ve C blok 48-3 sayılı tadilat ile ruhsatı alınmış olup, 3 blokta 196 adet konut, 1224 adet ofis/işyeri olmak üzere projede toplam 1420 bağımsız bölüm olarak planlanmıştır. Bu tarihten sonra 28.09.2017 tarih 125-1/2/3 sayılar ilse 3 blokta 196 adet konut 728 adet ofis / işyeri olmak üzere toplam 924 bağımsız bölüm olarak planlanmıştır. Son olarak 12.02.2019 tarih 27/1-2-3 sayılı isim değişikliği ruhsatı alınmıştır. Ruhsatlara ilişkin detay bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
A BLOK	08.04.2014	32-A/2014	315	OFİS	8	41	49	70.189,05 m ²
			78	MESKEN				
B1 BLOK	08.04.2014	32-B1/2014	30	OFİS	6	18	24	26.983,62 m ²
			68	MESKEN				
B2 BLOK	08.04.2014	32-B2/2014	30	OFİS	6	18	24	21.490,73 m ²
			42	MESKEN				
C BLOK	08.04.2014	32-C/2014	128	OFİS	14	3	17	34.589,56 m ²
TOPLAM			691					153.252,96 m ²

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
A BLOK	08.02.2016	10*1	315	OFİS	8	41	49	70.189,05 m ²
			78	MESKEN				
B1 BLOK	08.02.2016	10*2	30	OFİS	6	18	24	26.983,62 m ²
			68	MESKEN				
B2 BLOK	08.02.2016	10*3	30	OFİS	6	18	24	21.490,73 m ²
			42	MESKEN				
C BLOK	08.02.2016	10*4	128	OFİS	14	3	17	34.589,56 m ²
TOPLAM			691					153.252,96 m ²

TADİLAT RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m²)
A BLOK	02.05.2017	48*1	4	OFİS İŞYERİ	1	40	41	78.757,33 m²
			196	MESKEN				
B BLOK	02.05.2017	48*2	506	OFİS İŞYERİ	1	30	31	64.005,92 m²
C BLOK	02.05.2017	48*3	714	OFİS İŞYERİ	14	1	15	110.671,75 m²
TOPLAM			1420					253.435,00 m²

TADİLAT RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m²)
A BLOK	28.09.2017	125-1	4	OFİS İŞYERİ	1	40	41	76.456,95 m²
			196	MESKEN				
B BLOK	28.09.2017	125-2	506	OFİS İŞYERİ	1	30	31	62.128,66 m²
C BLOK	28.09.2017	125-3	218	OFİS İŞYERİ	15	1	16	111.153,32 m²
TOPLAM			924					249.738,93 m²

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m²)
A BLOK	25.12.2018	95-1	4	OFİS İŞYERİ	1	40	41	76.456,95 m²
			196	MESKEN				
B BLOK	25.12.2018	95-2	506	OFİS İŞYERİ	1	30	31	62.128,66 m²
C BLOK	25.12.2018	95-3	218	OFİS İŞYERİ	15	1	16	111.153,32 m²
TOPLAM			924					249.738,93 m²

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m²)
A BLOK	12.02.2019	27--1	4	OFİS İŞYERİ	1	40	41	76.456,95 m²
			196	MESKEN				
B BLOK	12.02.2019	27--2	506	OFİS İŞYERİ	1	30	31	62.128,66 m²
C BLOK	12.02.2019	27--3	218	OFİS İŞYERİ	15	1	16	111.153,32 m²
TOPLAM			924					249.738,93 m²

Projesine göre A blok 1 bodrum, zemin, 39 normal kat olmak üzere 41 kattan, B blok 1 bodrum, zemin, 29 normal kat olma üzere 31 kattan, C blok 15 bodrum kat ve zemin kat olmak üzere 16 kattan oluşmaktadır.

A blokta 200 adet (konut+ticaret) bağımsız bölüm, B blokta 506 adet (ofis - işyeri) bağımsız bölüm ve C blokta (AVM) 218 adet (ticaret) nitelikli olmak üzere toplam 924 adet bölüm bulunmaktadır. Henüz kat irtifakı kurulmamış olması sebebi ile taşınmaz ana gayrimenkul niteliğindedir.

12.02.2019 TARİHLİ İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARININ DETAY BİLGİLERİ							
Blok Adı	Bağ.Brm. Sayısı (Konut)	Bağ.Brm. Sayısı (Ofis ve İşyeri)	Konut Alan (m ²)	Ofis ve İşyeri Alan (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A BLOK	196	4	30.931	1.128	44.398	76.456,95	5/A
B BLOK		506		25.770	36.359	62.128,66	5/A
C BLOK		218		33.402	77.751	111.153,32	5/A
TOPLAM	196	728	30.931	60.299,88 m ²	158.508,4 m ²	249.739 m ²	

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde inşa edilecek proje için 3 adet son tarihli isim değişikliği ruhsatı bulunmakta olup, ruhsat ve projeler hazırlanmış, hafriyat alınmıştır. İnşaa faaliyetleri henüz başlamamıştır. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yazılmış olan 14.06.2019 tarih 19954477754 E 49068 sayılı yazıda Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin plan iptal kararından sonra 13.06.2019 tarihinde inşaatlar durdurulmuş olup yapı tatil tutanağı ve mühürleme tebliğ tutanağı tutulmuştur.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Söz konusu proje için Yapı Denetim Firması ve yetkilisi atanmış olup; ruhsata işlenmiştir. Yapı Denetim Şirketi bilgileri; ELİT 1 YAPI DENETİM A.Ş Cevizlidere Mah. 1219 . Sokak, No:2/6 Çankaya/Ankara Parsel üzerinde inşai faaliyetlere henüz başlanılmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

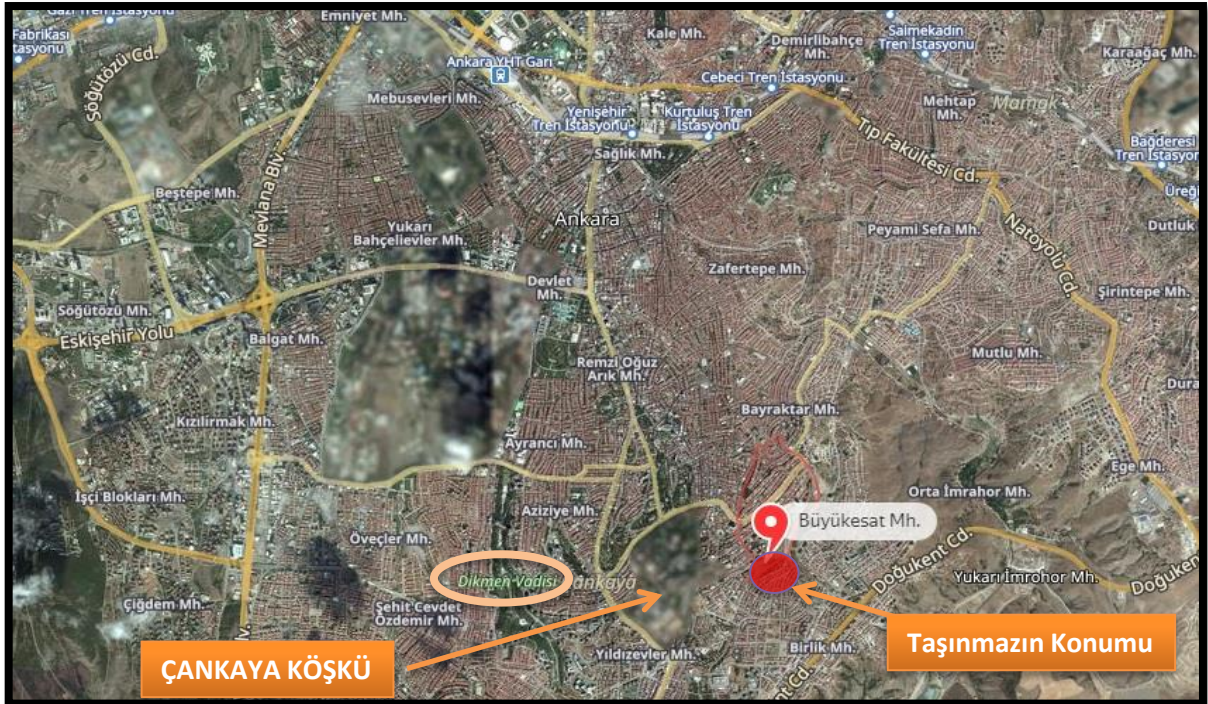
Değerlemeye konu olan taşınmaz ; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 29284 ada 2 parselde kain 22.572 m² alanlı parseldir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz; Yaklaşık olarak 35.600.000 m² alanı kapsayan ve 7 Etaptan oluşan İmrahor Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde 1. Etap'ı oluşturan Büyükesat Vadisi içerisinde yer almaktadır. Büyükesat Vadisi; yönetim olarak Çankaya Belediyesi sınırları kapsamında; Gaziosmanpaşa, Büyükesat, Kırkkonaklar ve Bağcılar mahallelerinin sınırlarında yer almakta olup doğusunda Kırkkonaklar Mahallesi, kuzeydoğusunda Bademlidere Mahallesi; batısında G.O.Paşa Mahallesi, güneydoğusunda Birlik Mahallesi; kuzeybatısında ise Bağcılar Mahallesi ile çevrilidir.

Taşınmaza yakın konumda yer alan Gaziosmanpaşa Mahallesi üst gelir grubuna hitap etmekle birlikte Ankara'nın en bilinen ve değerli semtlerinden birisidir. Yer yer çok katlı lüks yapılaşmanın yanında 4-5 katlı yapılaşmalar da görülmektedir. Eski cazibesini kaybetmiş olsa da konut olarak tercih edilmekte olup özellikle ana akslar üzerindeki ticari faaliyetin yoğunluğu dikkat çekmektedir. Yine yakın konumda yer alan Bağcılar ve Birlik Mahalleleri ise orta gelir grubuna hitap etmekte olup az katlı gelişim görülmektedir. Bir diğer yakın mahalle olan Kırkkonaklar Mahallesi ise kentsel dönüşümün göze çarptığı bir alan olup gecekondulu nitelikli yapıların çok katlı lüks sitelere dönüştüğü görülen bir bölgedir.

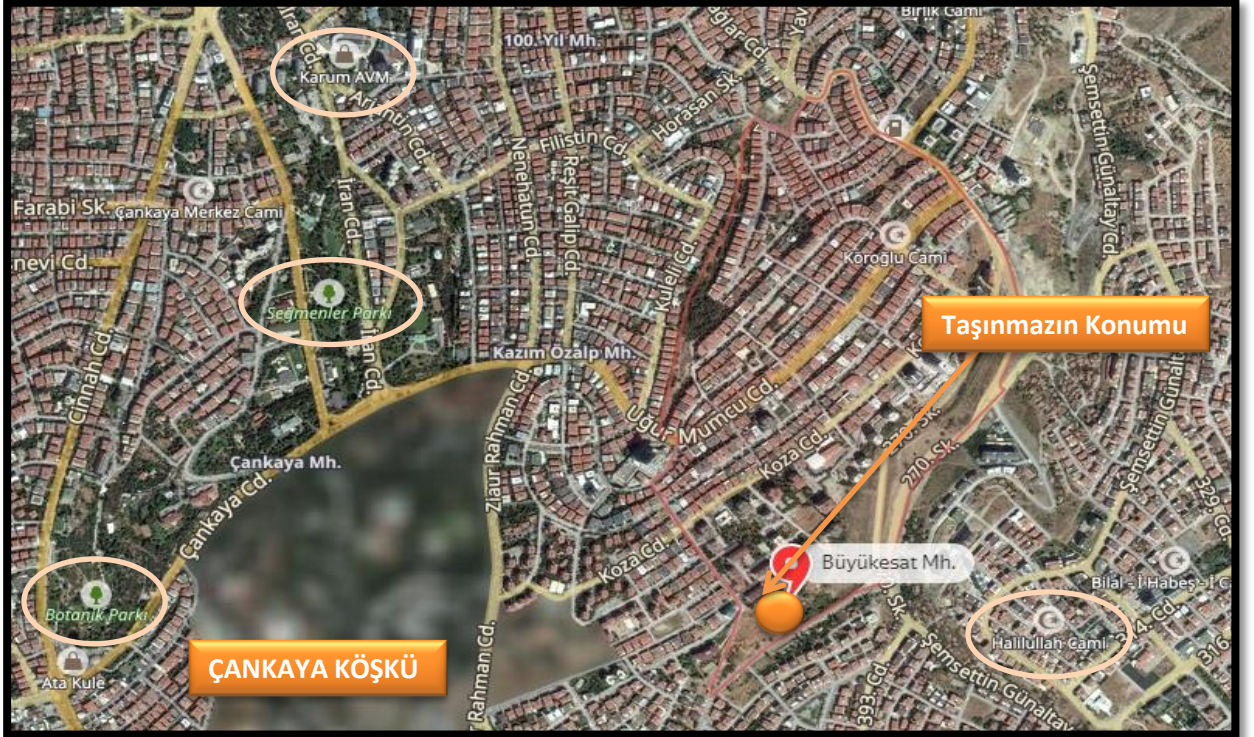
Taşınmazın yakın çevresinde nitelikli konut yapıları, yeryer gecekondulu yapıları, boş araziler, orta nitelikli çok katlı konut yapıları bulunmaktadır. Yakın konumda nirengi noktaları olarak Cumhurbaşkanlığı Köşkü, Mesa 5 ufuk Sitesi, Milli Piyango Lisesi, Mesa Yankı Sitesi, çeşitli ülkelerin Büyükelçilikleri, Uğur Mumcu Caddesi vb. bulunmaktadır.

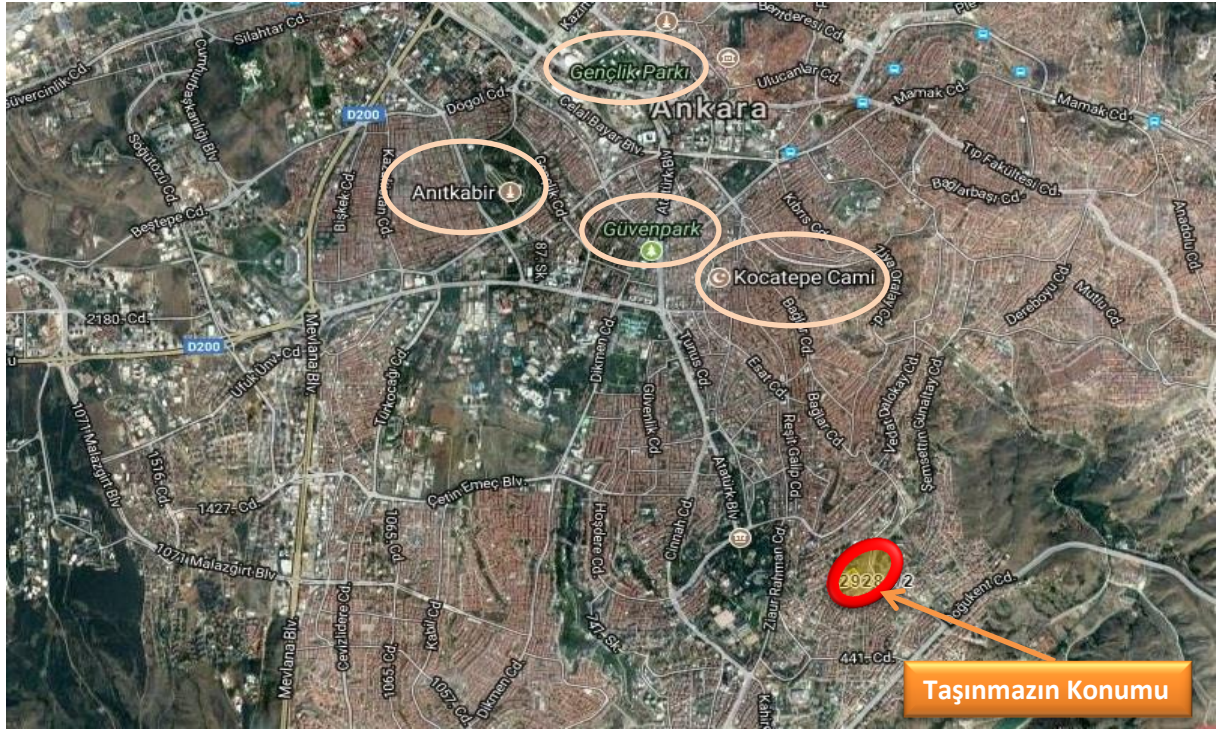




3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Gaziosmanpaşa, Büyükesat, Kırkkonaklar ve Bağcılar mahallelerinin sınırlarında yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının ve yer yer gecekondü nitelikli taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

29284 Ada 2 Parsel; 22.572 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Taşınmaz Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindedir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel oldukça eğimli bir topoğrafyaya sahip olup kuzeyden güneye doğru azalan bir meyildedir. Parselin kuzeyinde Mesa Siteleri ve henüz açılmamış imar yolu, batı cephesinde Park Alanı, güney cephesinde 391 Sokak, doğu cephesinde boş parsel bulunmaktadır. Parselin kuzey cephesi yaklaşık 160 m, güney cephesi yaklaşık 216 m, batı cephesi yaklaşık 90 m, doğu cephesi ise yaklaşık 110 m. kadardır. Geometrik form olarak dikdörtgen bir formu andırmaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerine inşa edilecek proje kapsamında 3 adet blok için alınmış tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Proje, A Blok olarak tanımlanmış 1 adet konut ve ticaret bloğu, B Blok olarak tanımlanmış 1 adet ofis/işyeri bloğu ve C Blok olarak tanımlanmış 1 adet ofis/işyeri (AVM) bloğundan oluşmaktadır. Proje kapsamında 196 adet konut birimi ve 728 adet ticari birim olmak üzere toplam 924 adet ünite bulunmaktadır. Ticari birimler B ve C blokta, konut birimleri A blokta konumlanmıştır. Proje ruhsattaki konut alanları toplam 30.930,67 m², ticaret alanları toplam 60.299,88 m² ve ortak alanlar toplam 158.508,4 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 249.738,93 m² alanlıdır. Parsel üzerinde herhangi bir inşaat faaliyeti bulunmamaktadır.

Projede yer alan bloklar A-B-C blokları olarak tanımlanmıştır.

A Blok: Genel olarak konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 39 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 196 adet mesken ve 4 adet ticari birim olmak üzere toplam 200 birim tanımlıdır.

B Blok: Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 29 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 506 adet ticari birim tanımlıdır.

C Blok: AVM bloğu olarak tanımlanmıştır. A ve B blok arasında yer alması planlanan bu blok 15 bodrum kat ve zemin kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 218 adet ticari birimi tanımlıdır.



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

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güdül, 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 %1,08'dir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



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

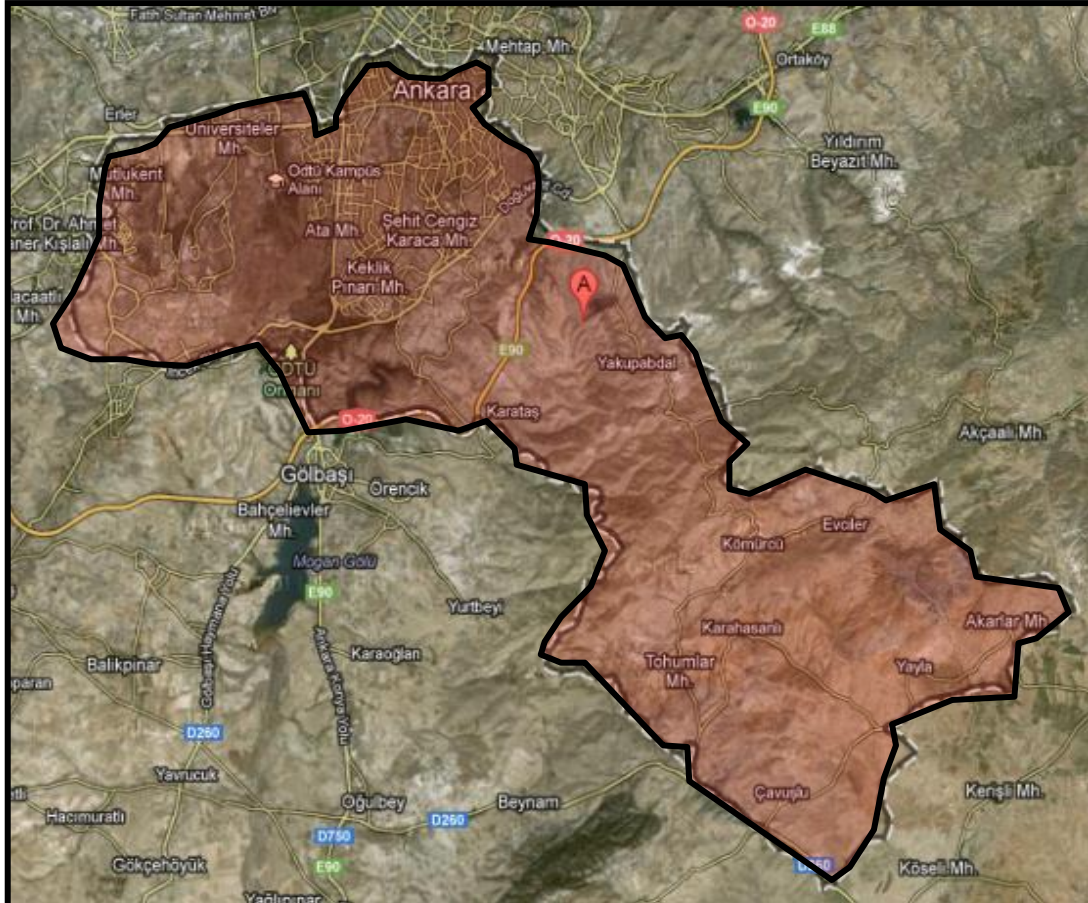
Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

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. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 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 seyretteği, 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 ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar 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.

Değerlemesi yapılan taşınmazın 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 büyümeye 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 büyümeye oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeye 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 büyümeye 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, inşaat 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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi, Çankaya Tapu Müdürlüğü Ankara Büyükşehir 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 almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Tek mülkiyete sahiptir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Bölgede bu ölçekte arazi sayısı çok kısıtlıdır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parsel oldukça eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.
- * İnşaat henüz başlamamıştır.
- * Yakın konumda yeryer niteliksiz yapılar ve gecekondu bulunmektedir.
- * İmar planları iptal edilmiş, inşaat durdurulmuştur.

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

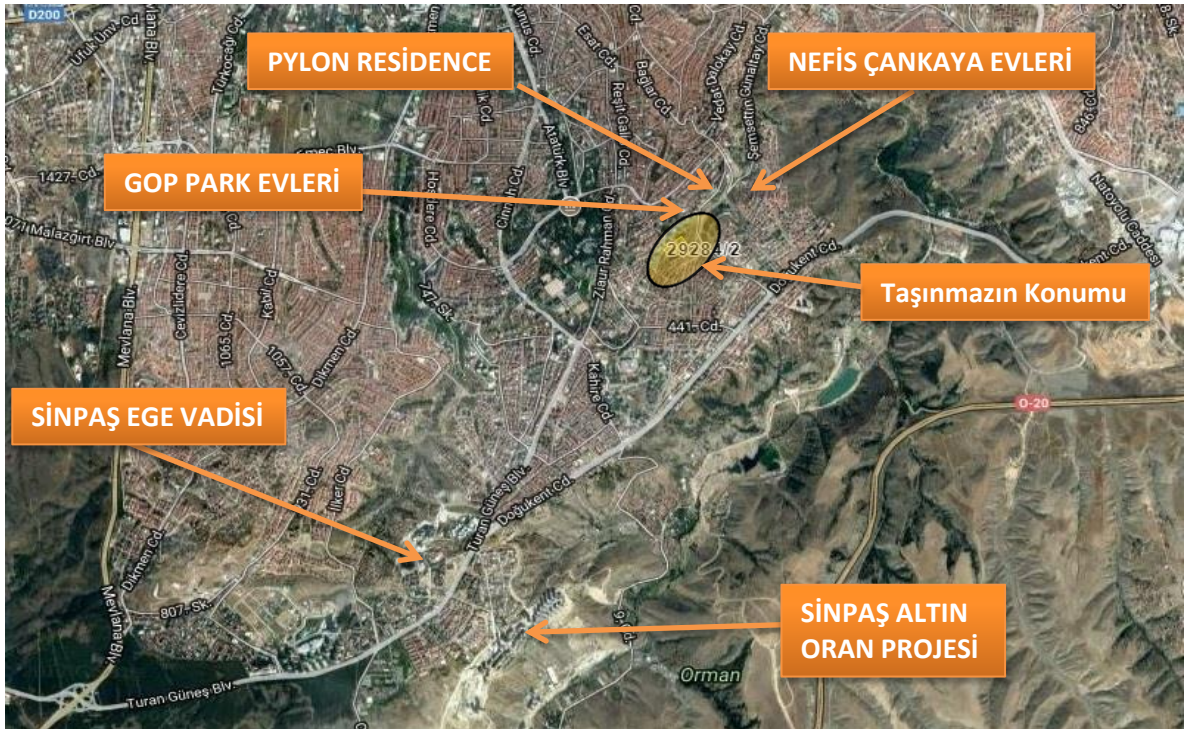
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması 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

Sinpaş Çankaya GOP Projesine ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden ve Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Konut Emsalleri

* SİNPAŞ EGE VADİSİ



Sinpaş Ege Vadisi Dikmen Vadisi Son Etap kapsamında, 26.905m2 yüzölçümündeki arsa üzerinde 6 bloklu olarak inşa edilen proje 917 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ekim 2018'te teslim edilecek olan projede bağımsız bölümler 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 3,5+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir.

9.KAT	1+1	73	370.000 TL	5.068
22.KAT	2+1	103	580.000 TL	5.631
28.KAT	1+1	85	535.000 TL	6.294
34.KAT	2+1	96	620.000 TL	6.458
Ortalama				5.863

* SİNPAŞ ALTIN ORAN



Sinpaş Altınoran Çankaya projesi Rezidans ve konut seçeneğinin bulunduğu Altın Oran projesinde 1+1'den 6,5+1'e kadar farklı alternatifler mevcut.

7.KAT	1+1	73	435.000 TL	5.959
13.KAT	2+1	104	660.000 TL	6.346
15.KAT	1+1	68	440.000 TL	6.471
Ortalama				6.259

* PYLON RESİDENCE



6.579m2 arsa üzerinde, Ekşioğlu İnşaat tarafından inşa edilmekte olan proje Büyükesat Vadisinde yer almaktadır. 33 katlı tek bloklu proje residence olarak adlandırılmış toplam 83 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

26.KAT	6+1	518	2.200.000 TL	4.247
14.KAT	4+1	200	1.000.000 TL	5.000
3. KAT	4+1	203	945.000 TL	4.655
Ortalama				4.634

* **GOP PARK VADI EVLERİ**



GOP Park Vadi projesi 17 katlı tek blokta 45 daireden meydana geliyor. Projede dairelerin tamamı 4 oda 1 salon tipinde. Normal kat 4+1 daireler brüt 196 ila 222, net 172 ila 195 metrekare büyüklüğe sahip. Dubleks 4+1 daireler ise brüt 370, net 340 metrekare olarak tasarlanmıştır.

16.KAT	5+1	450	1.090.000 TL	2.422
3.KAT	4+1	210	660.000 TL	3.143
5.KAT	4+1	200	755.000 TL	3.775
Ortalama				3.113

* **NEFİS ÇANKAYA EVLERİ**



21.000m2 arsa üzerinde, YP İnşaat tarafından inşa edilmektedir. Toplam 209 konutun bulunduğu proje 3'ü yatay, 2'si kule şeklinde 5 bloktan oluşmaktadır.

2.KAT	4+1	190	770.000 TL	4.053
9.KAT	2+1	154	565.000 TL	3.669
3.KAT	2+1	115	520.000 TL	4.522
Ortalama				4.081

Dükkan Emsalleri

1 Kuzenler Gayrimenkul

Tel 0 530 226 82 14

Yakınında Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan 300 m² giriş katta yer alan dükkandır.

SATILIK	300 .-M ²	2.600.000 .-TL	8.667 .-TL/M ²
KİRALIK	300 .-M ²	12.000 .-TL	40 .-TL/M ²

2 Mina House Gayrimenkul

Tel 0312 286 16 66

Yakınında Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan 160 m² giriş katta yer alan dükkandır.

SATILIK	160 .-M ²	1.000.000 .-TL	6.250 .-TL/M ²
KİRALIK	160 .-M ²	4.200 .-TL	26 .-TL/M ²

3 Mutlukent Gayrimenkul

Tel 0312 440 46 64

Taşınmaz Konrad Adenaur Caddesi üzerinde bulunan 100 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır.

SATILIK	100 .-M ²	450.000 .-TL	4.500 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	2.400 .-TL	24 .-TL/M ²

4 Zeysen Gayrimenkul

Tel 532 542 85 25

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan 150 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır.

SATILIK	150 .-M ²	1.750.000 .-TL	11.667 .-TL/M ²
KİRALIK	150 .-M ²	8.500 .-TL	57 .-TL/M ²

5 Keya Gayrimenkul

Tel 0312 439 45 45

Yakınında cadde üzerinde bulunan 270 m² giriş, 40 m² bodrum katta yer alan dükkandır.

SATILIK	310 .-M ²	1.385.000 .-TL	4.468 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 Sahibinden

Tel

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan 200 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır.

SATILIK	200 .-M ²	2.000.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Ofis Emsalleri**7 Kutup Yıldız Gayrimenkul**

Tel 0 312 217 07 12

Uğur Mumcu Caddesi üzerinde, iş merkezinin 2. katında yer almakta olan 5 odalı ofis 350 m²'den pazarlanmakta olup, 1.050.000.-TL'den satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	350 .-M ²	1.050.000 .-TL	3.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

8 Sahibinden

Tel 0 312 440 83 00

Uğur Mumcu Caddesi üzerinde, iş merkezinin 1. katında yer almakta olan 4+1 ofis 275 m²'den pazarlanmakta olup, 1.350.000.-TL'den satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	275 .-M ²	1.350.000 .-TL	4.909 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

9 Coldwell Banker Başkent

Tel 0 312 436 01 00

GOP Mahallesi, Kader Sokak üzerinde, iş merkezinin zemin katında yer almakta olan 3+1 ofis 240 m²'den pazarlanmakta olup, 1.100.000.-TL'den satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	240 .-M ²	1.100.000 .-TL	4.583 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

10- AVM'ler konumuna, hitap ettiği kitleye, mimari özelliklerine vb. göre farklılık göstermektedir. Ankara'da çok sayıda AVM bulunmakta olup, bunlardan bazılarının ortalama aylık kira birim m² değerleri aşağıdaki gibidir.

AVM	Min. Kira Bedeli (TL/m ²)	Max. Kira Bedeli (TL/m ²)	Ort. Kira Bedeli (TL/m ²)
AnkaMall AVM			145 TL/m²
Armada AVM	80 TL/m ²	280 TL/m ²	180 TL/m²
Cepa AVM	100 TL/m ²	220 TL/m ²	160 TL/m²
Kentpark AVM			110 TL/m²
365 AVM			70 TL/m²
Optimum AVM			90 TL/m²
Panora AVM	60 TL/m ²	100 TL/m ²	80 TL/m²

365 AVM

Mağaza değerlerinin birim m² değerleri 40 Euro ile 50 Euro arasında değişmekte olup, **AVM yönetimi Euro kurunu 4,48 TL olarak sabitlemiştir.** Food court'ta yer alan 120 m² alanlı mağaza aylık KDV dahil 22.000 TL kira ödemektedir. (2018 Eylül)

Ankamall AVM

Kullanılan mağaza alanının %40'ı kiralanan alan olarak hesaplanmaktadır. Örneğin deposuyla beraber 220 m² alanlı mağaza aylık 75.000 TL ile 85.000 TL arasında kira değeri ödemektedir. Döviz kuru için herhangi bir sabitleme yapılmadığı, mevcut döviz kuruna göre kira değeri ödendiği bilgisi alınmıştır. Kira birim m² değerleri 60 Euro-70 Euro arasında değişmektedir.

Armada AVM

AVM içerisinde yer alan orta ölçekli mağazaların kira değeri 20.000 TL-30.000 TL arasında değişiklik göstermekte olup, maksimum kira değeri 35.000 TL'dir.

ATAKULE AVM

2017 yılı Aralık ayında birim m² kira değerinin 28 USD (~105 TL) olduğu bilgisi alınmıştır. (29 Aralık 2017 döviz kuru 1 USD=3,7787)

Cepa AVM

Cepa AVM'de 1. katta yer alan 85 m² kullanım alanlı mağaza aylık 15.000 TL kira değeri ödemektedir. Mağazanın birim m² kira değeri 176 TL'ye denk gelmektedir. Kiralar dolar üzerinden ödenmekte olup, **AVM yönetimi tarafından aylık olarak dolar kuru açıklanmaktadır. Son üç aydır dolar kuru 3,40 olarak alınmakta olup, 2018 yılı dolar kuru ortalaması 3,29'dur.** Son üç senedir AVM'de ortak alana kurulan standlardan cüzi miktarlarda kira değeri alındığı bilgisi alınmıştır.

Arsa Emsalleri



1 Sahibinden

Tel 0 532 292 28 30

Yakın konumda Vadi içerisinde yer alan, 13.068 m² alanlı ve E=2.00 konut imarlı olarak pazarlanan arsanın 2.795 m²'lik hissesi satılıktır.

SATILIK	2795 .-M ²	23.750.000 .-TL	8.497 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 SRL İnşaat

Tel 0 312 4412078

Yakın konumda bulunan 1.040 m² alanlı ve E=1.20 ticaret + konut imarlı olarak pazarlanan cadde cepheli arsadır.

SATILIK	1040 .-M ²	5.500.000 .-TL	5.288 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

3 AC Winner Investors

Tel 0 312 440 63 00

Yakın konumda bulunan net 8500 m² alanlı ve E=1.75 konut imarlı olarak pazarlanan cadde cepheli arsadır.

SATILIK	8500 .-M ²	47.000.000 .-TL	5.529 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

4 Remax Lider

Tel 0 312 468 31 21

Yakın konumda bulunan net 726 m² alanlı ve 5 kat konut imarlı olarak pazarlanan cadde cepheli arsadır.

SATILIK	726 .-M ²	4.990.000 .-TL	6.873 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI VE KAT KARŞILIĞI ARSA EMSALLERİ

5- 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.170.000.000 TL bedel ile ihale alan Mesa İnşaat, 67.575.000TL hasılatı İlbank'a ödeyecektir. Hasılat Payı:%39,75

6- 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.

7- 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.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek 29284 ada 2 parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Emsaller incelendiğinde Sinpaş GYO A.Ş'nin proje alanının yakınında satılık hisseler olduğu görülmektedir. Ancak bölgede kat karşılığı sözleşmelerinin yapılıyor olması, arsa hissesine tekabül edecek daire değerleri de düşünülerek yüksek rakamlar istendiği öngörülmüştür. Bu faktör diğer bilgiler başlığında değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde proje geliştirilmiş olması, ruhsat alınmış olması, plan iptal kararı bulunması, kat irtifakı kurulmamış olması gibi parametreler değer takdir edilirken göz önünde bulundurulmuştur.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 4.000-7.000 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişiklik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 4.791-TL olarak takdir edilmiştir.

Bölgedeki konut-ofis-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerleri bulunmuştur.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 3.500-6.500 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 4.872 TL/m² takdir edilmiştir.

Ofis emsaller ise değerlendirildiğinde benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 3.800- 6.500 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 4.886 TL/m² takdir edilmiştir.

Dükkan emsaller ise değerlendirildiğinde benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 5.800- 12.800 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 8.074 TL/m² takdir edilmiştir.

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-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		5.500.000	47.000.000	4.990.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	22.572,00 m ²	1.040	8.500	726
BİRİM M ² DEĞERİ		5.288	5.529	6.873
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -40%
İMAR KOŞULLARI	E:2,00	E:1.20	E:1.75	5 Kat
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	K+T	K+T	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	kat irtifakı kurulmamış inşaat başlamamış	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-19%	1%	-19%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.145	4.284	5.585	5.567

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
29284	2	22.572,00	5.145	116.138.320,42	19.548.943,83
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				116.140.000 TL	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-7	E-8	E-9
SATIŞ FİYATI		1.050.000	1.350.000	1.100.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	350	275	240
BİRİM M² DEĞERİ		3.000	4.909	4.583
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	kat irtifakı kurulmamış inşaat başlamamış	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		10%	10%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.886	3.300	5.400	5.958

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN (AVM) BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-4	E-6
SATIŞ FİYATI		2.600.000	1.750.000	2.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	300	150	200
BİRİM M ² DEĞERİ		8.667	11.667	10.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan (AVM)	Dükkan	Dükkan	Dükkan
FONKSIYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	kat irtifakı kurulmamış inşaat başlamamış	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-13%	-23%	-23%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.074	7.540	8.983	7.700

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EGE VADİSİ	ALTIN ORAN	PYLON RESIDENCE
SATIŞ FİYATI		-		
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	5.863	6.259	4.634
BİRİM M ² DEĞERİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME				
KAT		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KATA İLİŞKİN DÜZELTME				
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	kat irtifakı kurulmamış inşaat başlamamış	iyi	iyi	iyi
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-10%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.872	5.277	5.633	3.707

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

İnşaata henüz başlanmamış olması nedeni ile bu yöntem 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.

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 %13,5 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 ayarlamaların 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 projenin inşa faaliyetleribib 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 %7 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 7 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 20,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %20,50 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 29284 ada 2 parselin değeri hesaplanırken öngörülen değeri irdellemek için gelir indirgeme yaklaşımından da yararlanılmıştır. Parsel üzerinde inşa edilebilecek projenin bağımsız birimlerin satılabilir alan bilgileri Sinpaş GYO A.Ş.tarafından hazırlanan icmal listelerden hesaplanmıştır.

Sinpaş GYO A.Ş.'den tarafımıza iletilen bilgilere göre, mimari proje ve icmal listelerine göre satılabilir alanların A blok 38.961 m² konut ve 1.127,95 m² ofis, B blok 32.023 m² ev-ofis, C blok 39.901,25 m² AVM olmak üzere toplam 112.013,2 m²'dir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. 12 aylık süreç bir dönem olarak kabul edilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu ilk yıl satış birim m² değeri ortalama konut üniteleri 4.872.-TL, ofis üniteleri 4.886.-TL ve dükkan ünitelerinin 8.074.-TL olarak öngörülmüş ve konutlar için ilk dönem %15, sonraki dönemlerde %15 oranında, ofisler için ilk dönem %15, sonraki dönemlerde %15 oranında, dükkanlar için ilk dönem %15, sonraki dönemlerde %15 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemez Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

	İNŞAAT ALANI	SATILABİLİR ALAN
A BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	76.456,95	40.088,95
B BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	62.128,66	32.023,00
C BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	111.153,32	39.901,25
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	249.738,93	112.013,20

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 819.711.220.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %20,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 526.475.875.-TL olarak öngörülmüştür.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %30 ila %35 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

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 % 80' inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	526.475.875 .-TL
--	------------------

NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ	48
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	38.961,00
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	39.901,25
TOPLAM SATILABİLİR OFİS ALANI (m ²)	33.150,95
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	112.013,20

1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem	4. Dönem	TOPLAM
----------	----------	----------	----------	--------

NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	30,00%	30,00%	25,00%	15,00%
Satılan Brüt Alan (Konut)	11.688	11.688	9.740	5.844
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	4.872	5.603	6.444	7.410
Satış Geliri (Konut)	56.949.294	65.491.688	62.762.867	43.306.379
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	25,00%	30,00%	25,00%	20,00%
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	9.975	11.970	9.975	7.980
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	8.074	9.286	10.678	12.280
Satış Geliri (Dükkan)	80.545.107	111.152.247	106.520.903	97.999.231
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ofis)	30,00%	30,00%	25,00%	15,00%
Satılan Brüt Alan (Ofis)	9.945	9.945	8.288	4.973
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ofis)	4.886	5.619	6.462	7.431
Satış Geliri (Ofis)	48.593.768	55.882.833	53.554.381	36.952.523
Satış Gelirleri (Toplam)	186.088.168 TL	232.526.768 TL	222.838.152 TL	178.258.133 TL
Nakit Akım				819.711.220 TL

Nakit Akım	186.088.168 TL	232.526.768 TL	222.838.152 TL	178.258.133 TL	819.711.220 TL
-------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------------

Net Bugünkü Değer (NPV)	536.549.437 TL	526.475.875 TL	521.555.847 TL
İNDİRGE ME ORANI	19,50%	20,50%	21,00%

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	526.475.875	.-TL
Hasılat Payı Oranı	30%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	157.942.762	.-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	26.585.663	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	126.354.210	.-TL
Toplam Arsa Alanı	22.572,00	.-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	5.597,83	.-TL/m ²

■ **GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ**

Taşınmazın Toplam Değeri (.-TL)	126.354.210 TL
---------------------------------	----------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 29284 ada 2 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Taşınmazın Değeri	116.140.000 TL
-------------------	----------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Taşınmazın Değeri	126.354.210 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 gerçekleştiren 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 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 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 değere ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu taşınmaz için pazar 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.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m2 ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m2 den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

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 ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

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 tarihlerinde Yeni Yapı Ruhsatları ve tadilat ruhsatları alınmıştır. Ancak henüz inşaata başlanılmamıştır. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına yazılmış olan 14.06.2019 tarih 19954477754 E 49068 sayılı yazıda Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin plan iptal kararından sonra 13.06.2019 tarihinde inşaatlar durdurulmuş olup yapı tatil tutanağı ve mühürleme tebliğ tutanağı tutulmuştur.

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 Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 29284 ada 2 parsel için projeler onaylanmış, yapı ruhsatları alınmış ve inşaatla başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olup inşaatlar başlanmak üzeredir. Ancak Ankara 10. İdare MAhkemesi tarafından meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların iptal edilmiş olması ve bu duruma istinaden Ankara Büyükşehir Belediyesi'nce inşai faaliyetlerin durdurulmuş olması nedeni ile söz konusu taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği "ARSA" şeklindedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz boş arsa durumunda olduğundan, taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumlu olduğu ve bu kapsamda taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 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. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Mülkiyet sahibi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın;

27.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

116.140.000 .-TL

(Yüz On Altı Milyon Yüz Kırk Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

137.045.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

ÇANKAYA İLÇESİ 29284 ADA 2 PARSELİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
116.140.000	19.549.227	17.629.558	137.045.200

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



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Sorumlu Değerleme Uzmanı



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.