

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ BÜYÜKESAT
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET PROJE**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	26.07.2017
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	28.07.2017
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.09.2017
RAPOR TARİHİ	02.10.2017
RAPOR NO	SNP-1707010
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ BÜYÜKESAT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET PROJE
DEĞERLEME ADRESİ	BÜYÜKESAT MAHALLESİ 29284 ADA 2 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) 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 - Emsal KarşılaştırmaYaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal KarşılaştırmaYaklaşımı
 - 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 (kopya)
Ek 6 - İna Tablosu
Ek 7 - Tapu Sureti

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 projenin 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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet projenin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-1707010 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır. Ozan ALDOĞAN değerleme işleminde yardım etmiştir.

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-1211008	SNP-1312009-REV	SNP-1410009
Rapor Tarihi	26.12.2012	11.07.2014	26.12.2014
Rapor Konusu	1 Adet arsa	1 adet arsa	1 adet arsa
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT A.Ali YERTUT	Eren KURT A.Ali YERTUT	Metin EVLEK Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	51.920.000	57.560.000	69.552.000

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

Tapu Müdürlüğü'nde 31.07.2017 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

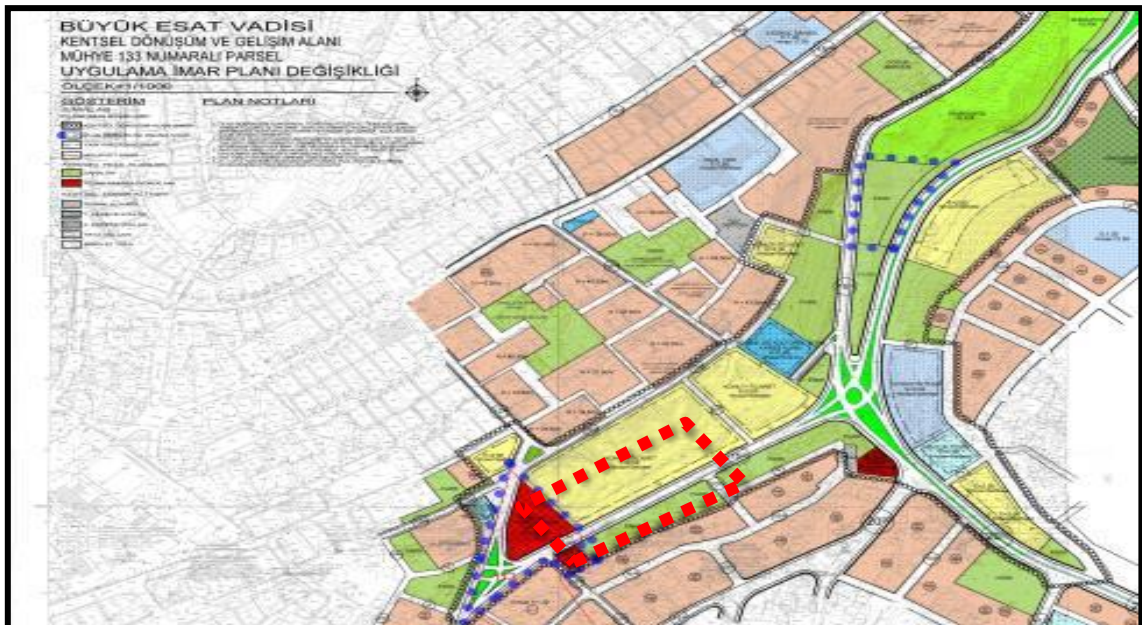
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

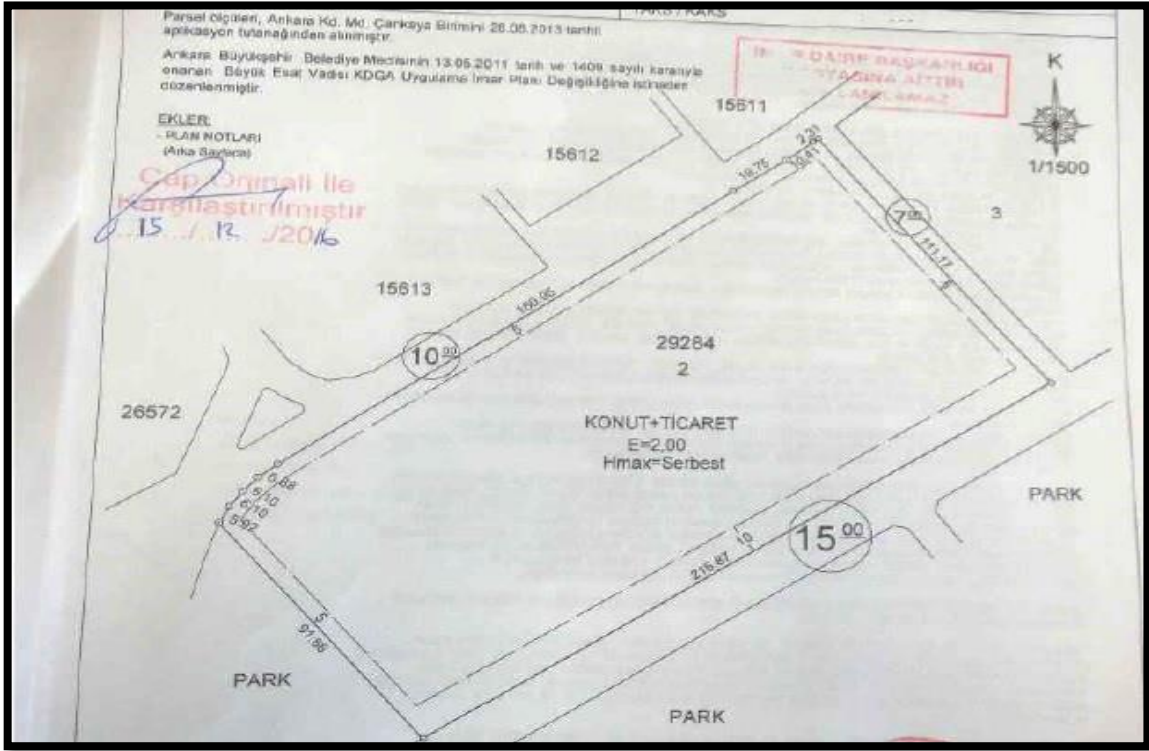
Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın kayıtlı olduğu parsel bazında mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirtilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Yapı Denetim ve Ruhsat Şube Müdürlüğü'nden alınan 15.08.2017 Tarihli yazılı imar durum bilgisine istinaden Değerleme konusu parsel; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 1409 sayılı kararı ile onaylanan, Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır. Bölgeye ilişkin şu an yürürlükte olan 81207/5 no'lu parsellasyon planı 29.09.2011 tarih 1420 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin kararı ile onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel; imar planında Konut+Ticaret kullanımında kalmakta olup, E:2.00, Hmaks:Serbest yapılaşma koşullarına sahip olduğu belirtilmiştir. Söz konusu 29284 ada 2 sayılı parselin çalışmaları Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca yürütülmekte olup Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'ndan alınan resmi imar durumu yazısı ekte sunulmuştur.





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 Karşılanacaktır. Otopark İhtiyacı Bodrum Katlarda Ve/Veya Blok Alanlarında İnşa 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 Arttırılmaz.

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 İçi 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, Arazı Tanzim 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

Taşınmazın bulunduğu bölgenin 1/5000 Ölçekli Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.02.2008 gün ve 471 sayılı kararı ile onaylanmış olup bu alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yine Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.04.2008 gün 1089 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Daha sonra yine plan değişiklikleri yapılmış olup Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.06.2010 gün ve 1844 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği onaylanmış, bu değişiklikten sonra 13.05.2011 gün ve 1409 sayılı meclis kararı ile bir değişiklik daha yapılarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri onaylanmıştır.

Parselin nihai halinin onaylandığı 81207/5 nolu Parselasyon Planı ise Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 29.09.2011 tarih ve 1420 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bu parselasyon planı içerisinde yer alan Mühye Köyü 113 parselde yer alan taşınmaz hissedarının açtığı dava neticesinde Ankara 9. İdare Mahkemesi 22.06.2012 tarih 2012/271 sayılı esas no ile parselasyon planının yürütülmesinin durdurulması kararı vermiş olup bu karara istinaden 16.11.2012 tarih 2012/1641 sayılı karar ile bu parselasyon planını iptal etmiştir.

Ayrıca Şehir Plancıları Odası tarafından Büyükesat Kentsel Dönüşüm Gelişim proje Alanı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına "Planların İptali" istemi ile ilgili olarak dava açılmıştır.

Açılan davada 11.10.2012 tarihinde Ankara 10. İdare Mahkemesi red kararı almıştır. Davacı Şehir Plancıları Odası, 05.12.2012 tarihinde temyiz yoluna gitmiştir.

* Geline son süreçte ise 06.06.2013 tarih 3204 sayı ile onaylı parselasyon planı ile 29284 ada 1 parsel olarak tescilli taşınmazın parsel numarası 2 olarak değiştirilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin 1/1000 Ölçekli planlarının yürürlükte olup belirtilen yapılaşma koşulları geçerlidir.

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. 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 (m ²)
A BLOK	02.05.2017	48*1	4	OFİS İŞYERİ	1	40	41	78.757,33 m ²
			196	MESKEN				
B BLOK	02.05.2017	48*2	506	OFİS İŞYERİ	1	30	31	64.005,92 m ²
C BLOK	02.05.2017	48*3	714	OFİS İŞYERİ	14	1	15	110.671,75 m ²
TOPLAM			1420					253.435,00 m ²

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 14 bodrum kat ve zemin kat olmak üzere 15 kattan oluşmaktadır.

A blokta 200 adet (konut+ticaret) bağımsız bölüm, B blokta 506 adet (ticaret) bağımsız bölüm ve C blokta 714 adet (ticaret) bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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	30.924	1.128	46.706	78.757,33	4/A
B BLOK		506		25.769	38.236	64.005,92	4/A
C BLOK		714		33.390	77.281	110.671,75	4/A
TOPLAM	196	1224	30.924	60.287,49 m ²	162.223,9 m ²	253.435 m ²	

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel için 3 adet yapı ruhsatı bulunmakta olup, inşaa faaliyetleri henüz başlamamıştır.

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; KUTAY BİR YAPI DEN. LTD. ŞTİ. Cevizlidere Mah. 1222 Cd. No:13/23 Çankaya/Ankara Yetkilisinin Adı: Çağrı Ilgar şeklindedir. Parsel üzerinde henüz herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

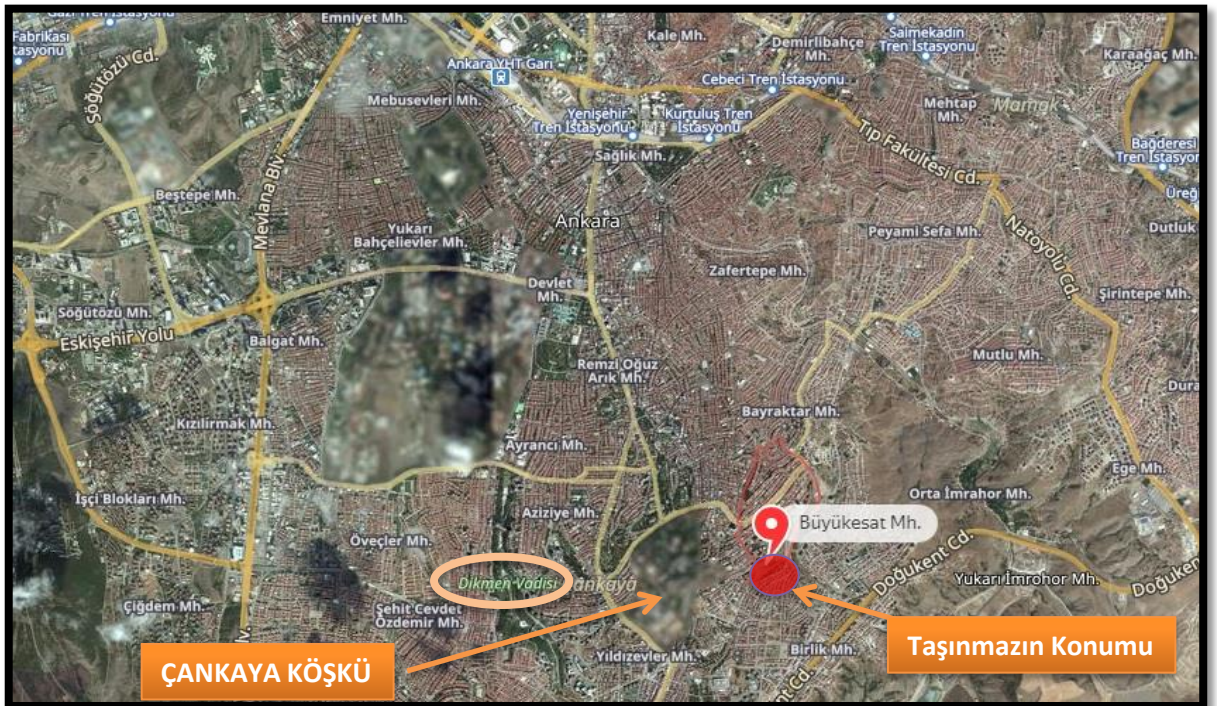
Değerlemeye konu olan taşınmaz ; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 29284 ada 2 parselde kain 22.572 m² alanlı arsa üzerinde ruhsatlandırılmış projedir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

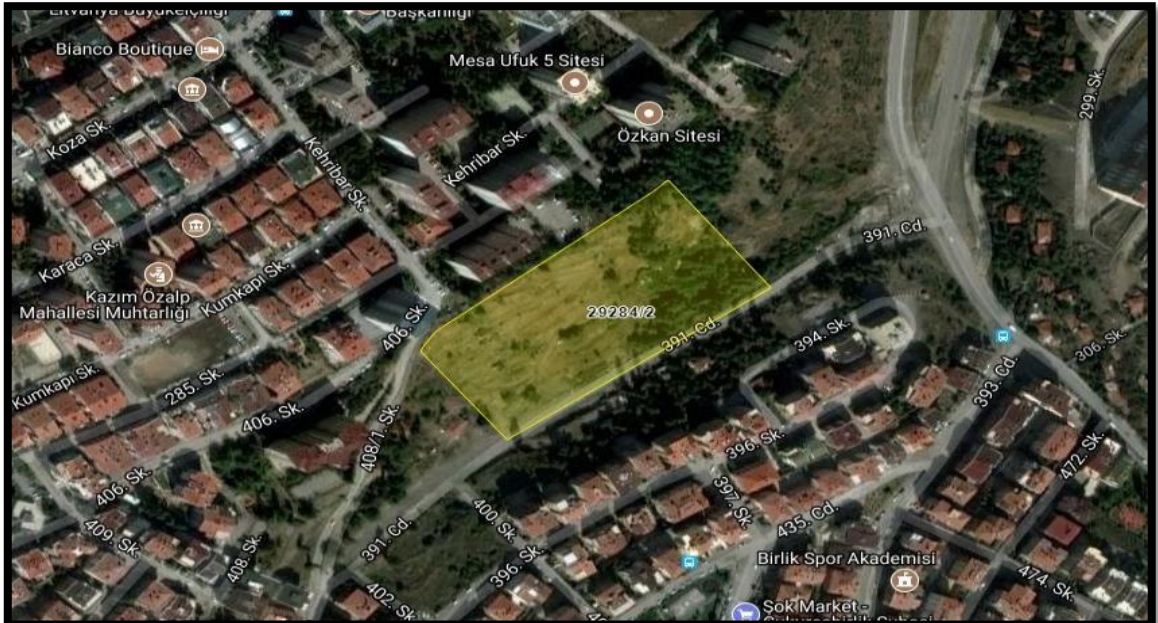
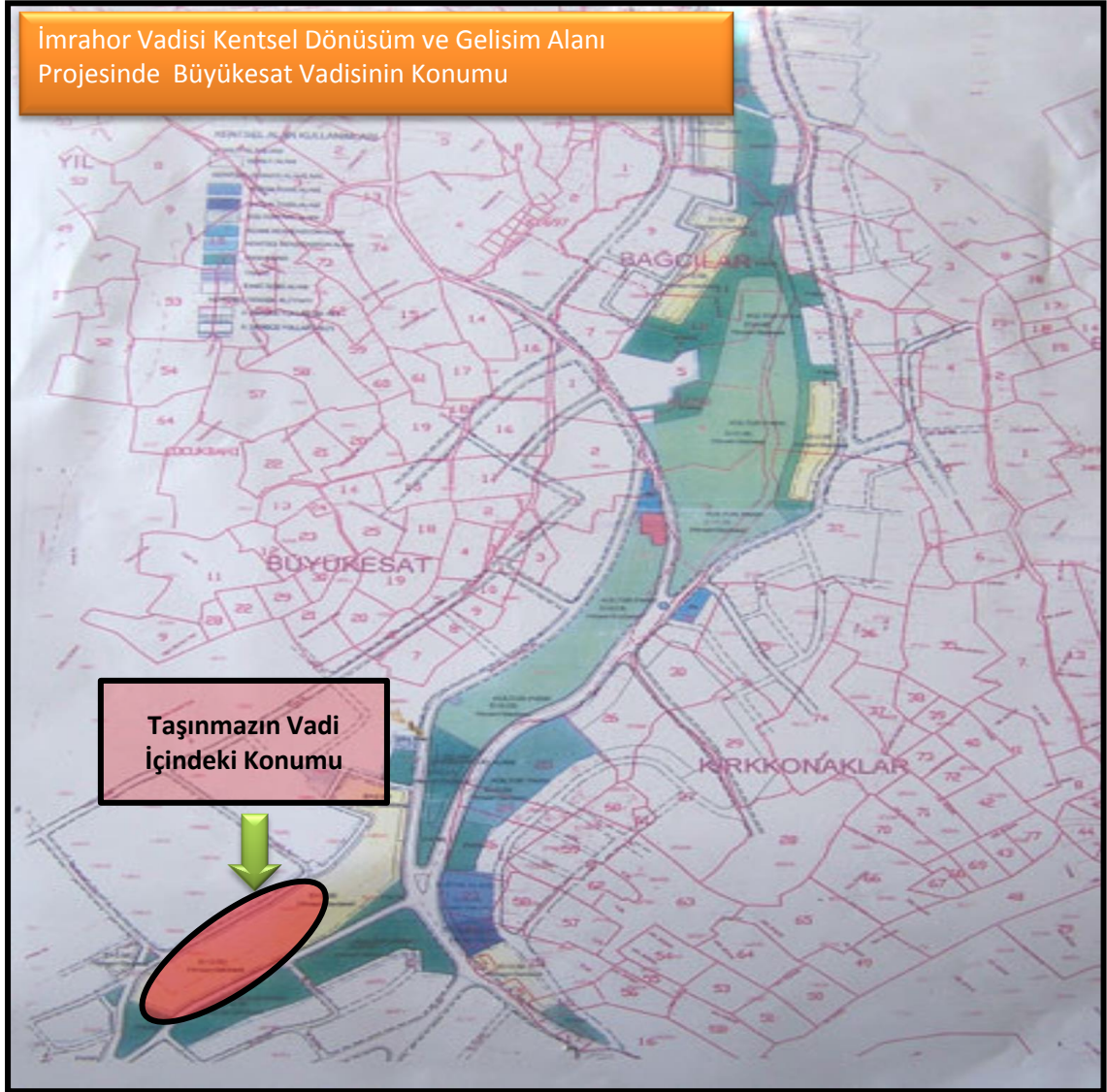
Değerlemesi yapılan taşınmaz; Yaklaşık olarak 35.600.000 m² alanı kapsayan ve 7 Etaptan oluşan İmrahor Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde 1. Etap'ı oluşturan Büyükesat Vadisi içerisinde yer almaktadır. Büyükesat Vadisi; yönetim olarak Çankaya Belediyesi sınırları kapsamında; Gaziosmanpaşa, 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 gecekondur nitelikli yapıların çok katlı lüks sitelere dönüştüğü görülen bir bölgedir.

Taşınmazın yakın çevresinde nitelikli konut yapıları, yeryer gecekondur 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.

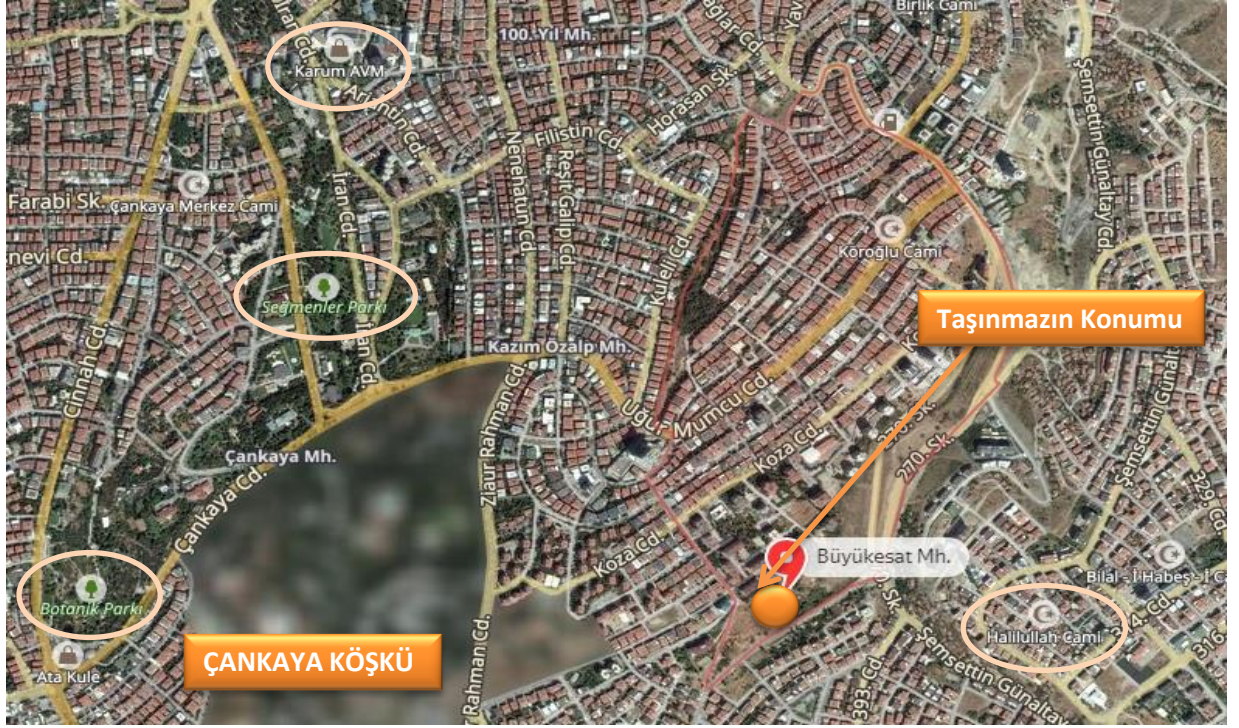


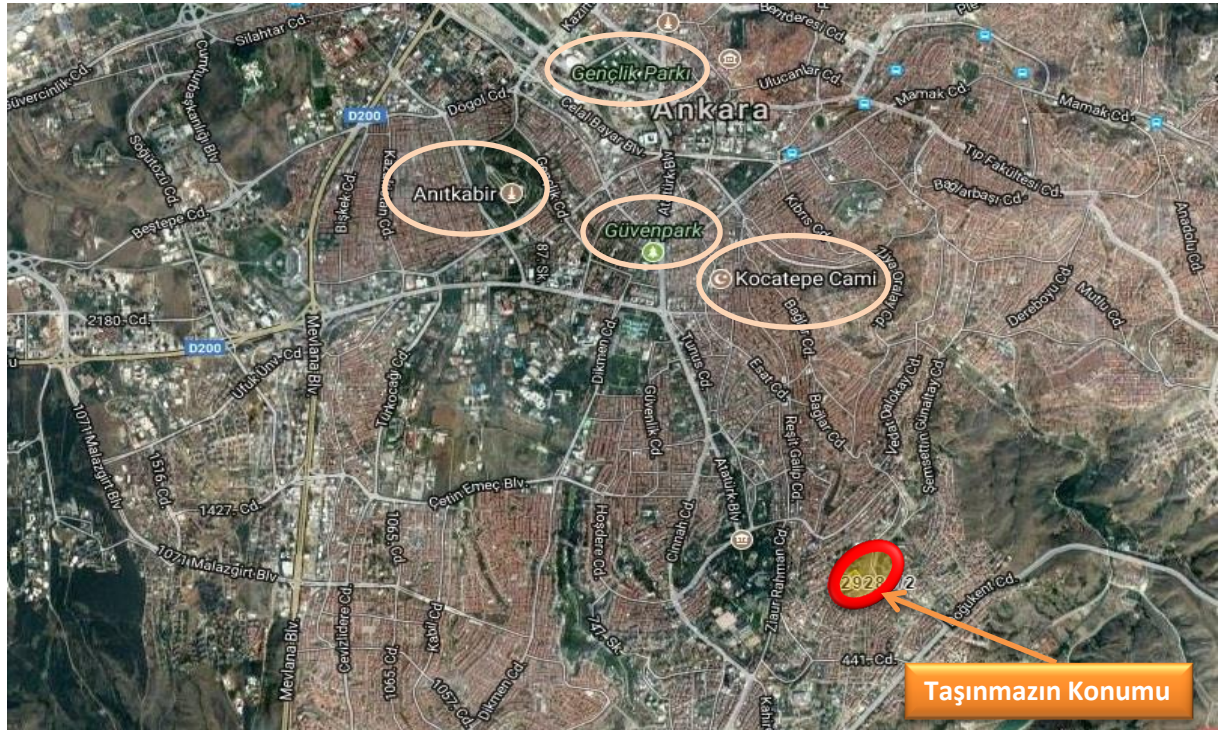
İmrahor Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı
Projesinde Büyükesat Vadisinin Konumu



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.





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 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. Ankara'nın 2014 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 5.150.072'dir. Bu nüfusun 913.715 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TUIK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %20,6'dır.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



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

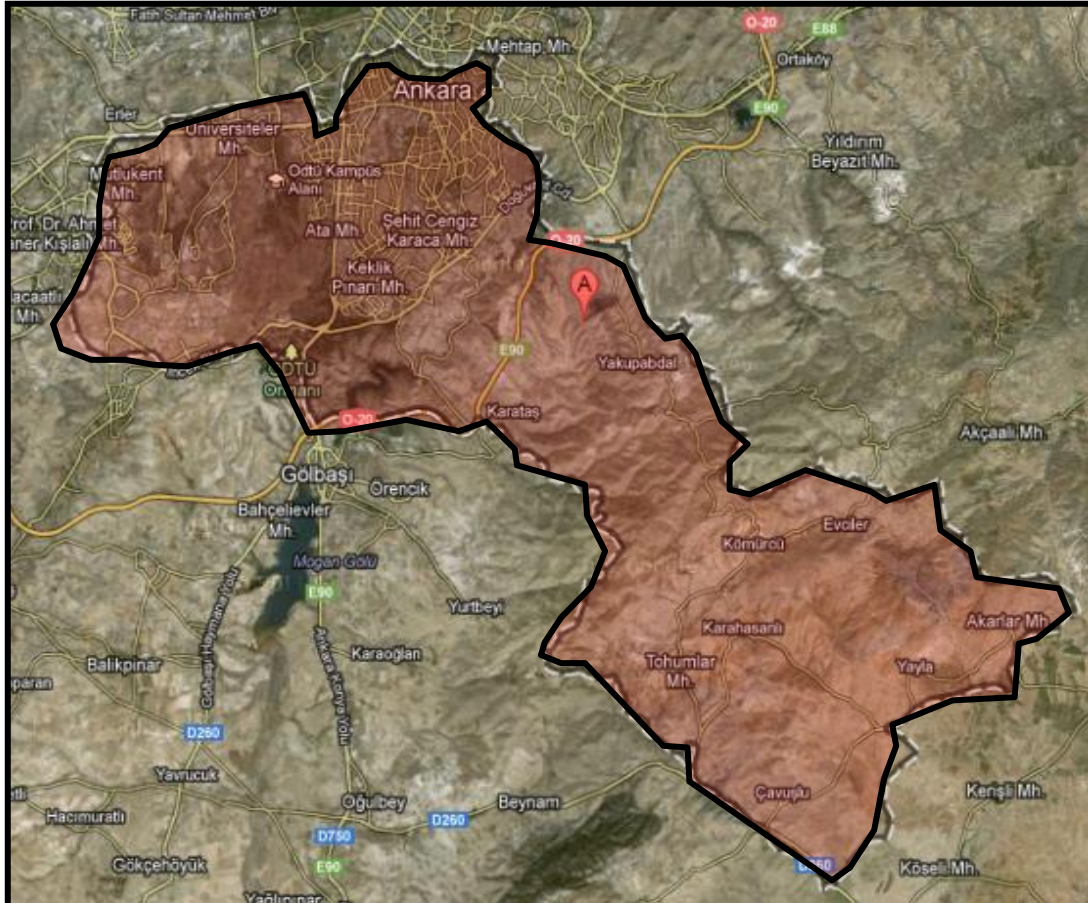
Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

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 2014 verilerine göre ilçe nüfusu 913.715 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla 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 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.

2017 yılının geneline bakıldığında gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

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.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir 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.
- * İmar hakkı oldukça yüksektir.
- * 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.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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

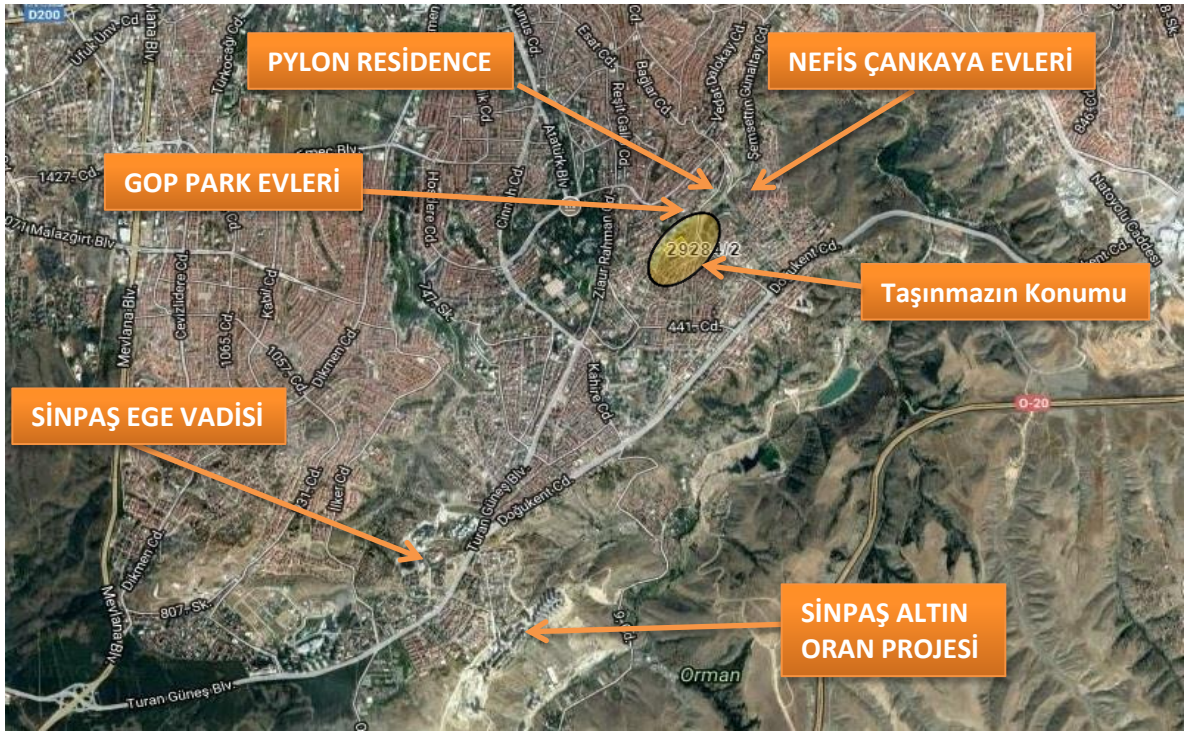
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması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

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma 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 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma 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.

1.KAT	1+1	75	380.000 TL	5.067
12.KAT	1+1	73	390.000 TL	5.342
28.KAT	1+1	77	430.000 TL	5.584
39.KAT	1+1	75	430.000 TL	5.733
Ortalama				5.432

* 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.

1.KAT	3+1	117	595.000 TL	5.085
6.KAT	4+1	240	1.290.000 TL	5.375
17.KAT	1+1	80	385.000 TL	4.813
Ortalama				5.091

* 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.

2.KAT	4+1	249	1.150.000 TL	4.618
22.KAT	4+1	238	1.300.000 TL	5.462
ZEMİN KAT	4+1	204	870.000 TL	4.265
Ortalama				4.782

* **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. Dupleks 4+1 daireler ise brüt 370, net 340 metrekare olarak tasarlanmıştır.

1.KAT	4+1	196	725.000 TL	3.699
16.KAT	4+1	222	790.000 TL	3.559
17.KAT	5+1	370	1.240.000 TL	3.351
Ortalama				3.536

* **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.

12.KAT	1+1	94	410.000 TL	4.362
14.KAT	1+1	79	367.000 TL	4.646
14.KAT	3+1	174	747.000 TL	4.293
Ortalama				4.433

Ofis-Dükkan Emsalleri**1 Katek Gayrimenkul**

Tel 0538 406 30 75

Taşınmaz Sinpaş Altınoran projesinde kule katında ofis olarak pazarlanmaktadır. 1+1 plan tertiplidir. 85 m² olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	85 .-M ²	425.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

2 Coldwell Banker

Tel 0312 436 01 00

Taşınmazların yakınında Galip Erdem Caddesi üzerinde 3 katlı + bodrum katında da kapalı otoparklı bulunan işyeri ve ofis kullanımına uygun 1127 m² müstakil lüks işyeri 5.500.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	1127 .-M ²	5.500.000 .-TL	4.880 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

3 Doğan Emlak

Tel 0312 480 80 47

Yakınında cadde üzerinde bulunan 200 m² giriş katta yer alan dükkan 1.065.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	200 .-M ²	1.065.000 .-TL	5.325 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Coldwell Banker

Tel 0312 436 01 00

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na çok yakın bir konumda 2 katlı açık otoparklı köşe konumda dükkandır. Daha önce restaurant olarak kullanılmaktadır.

SATILIK	400 .-M ²	2.250.000 .-TL	5.625 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 Ana Emlak

Tel 0312 441 92 20

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na çok yakın bir konumda giriş katta konumlu 200 m² kullanımlı dükkan 890.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	200 .-M ²	890.000 .-TL	4.450 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6 Borsem Emlak

Tel 0312 447 00 90

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı üzerinde 10-13 yıllık bir plazada 152 m² ofis olarak kullanılan iş yeri 1.000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	152 .-M ²	1.000.000 .-TL	6.579 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Arsa Emsalleri



1 Borsem Gayrimenkul

Tel 0 532 550 02 42

Büyükesat Vadisi Proje alanı içerisinde, 13.068 m² alanlı emsal: 1,05 konut+ticaret alanı imarlı arsa 19.600.000.-\$'dan satılıktır. (69.380.000.-TL)

SATILIK	13068 .-M ²	69.380.000 .-TL	5.309 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

2 Everest Emlak

Tel 0 506 853 35 79

Kırkkonaklar Mahallesinde, caddeye cephe köşe 1.400 m² parsel konut+ticaret alanı imarlı olup, 5.750.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	1400 .-M ²	5.750.000 .-TL	4.107 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

3 Borsa Gayrimenkul

Tel 0 532 688 73 82

Birlik Mahallesinde, caddeye cephe köşe 1.341 m² parsel konut+ticaret alanı imarlı olup, 6.500.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	1341 .-M ²	6.500.000 .-TL	4.847 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

4 Westate Gayrimenkul

Tel 0 530 370 71 58

100. Yıl Mahallesinde ara sokağa cephe 1.100 m² parsel konut alanı imarlı olup, 4.500.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	1100 .-M ²	4.500.000 .-TL	4.091 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

5 Vesta Gayrimenkul

Tel 0 536 544 63 65

Büyükesat Vadisi Proje alanı içerisinde, 6.500 m² alanlı emsal: 2.10 konut alanı imarlı arsa 32.500.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	6500 .-M ²	32.500.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI VE KAT KARŞILIĞI ARSA EMSALLERİ

6- Medyadan

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

7- 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.

8- 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 yapıyor 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, kat irtifakı kurulmamış olması değer takdir edilirken göz önünde bulundurulmuştur.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 2.500-4.400 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 3.992-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 3.000-5.250 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 4.200 TL/m² takdir edilmiştir.

Ofis-ticari emsaller ise değerlendirildiğinde benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 4.000- 6.000 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 4.536 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-1	E-2	E-5
SATIŞ FİYATI		69.380.000	5.750.000	32.500.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	22.572,00 m ²	13.068	1.400	6.500
BİRİM M ² DEĞERİ		5.309	4.107	5.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:2,00	E:1.05		E:2,10
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
FONKSİYON	K+T	K+T	K+T	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	ruhsatlı arsa	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-10%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.992	4.778	3.696	3.500

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	3.992	90.097.383,12	25.178.119,58
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				90.100.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS-TİCARİ BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-6
SATIŞ FİYATI		425.000	1.065.000	1.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	85	200	152
BİRİM M ² DEĞERİ		5.000	5.325	6.579
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Ofis	Ofis	Dükkan	Ofis
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-20%
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		-20%	-20%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.536	4.025	4.287	5.296

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 BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	100	5.432 BENZER 0%	5.091 BENZER 0%	4.782 BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	kat irtifakı kurulmamış inşaat başlamamış	İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-15%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.203	4.644	4.353	3.610

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için ~3.992-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Bloklara ait ruhsatlar incelendiğinde her bir blok için aynı yapı sınıfında ruhsat alındığı görülmüştür. Tüm bloklar bir porje kapsamında inşa edildiğinden aynı kalitede yapılacağı düşünülmektedir.

Yapı birim maliyetlerinin gösterildiği Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesaplamasında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tablosu ve Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre tüm yapı sınıflarında inşaat birim m² değerleri farklılık göstermektedir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp resmi olarak ilan edilen değerlerdir.

Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler her blok için 1.200.-TL/m² olarak öngörülmüştür. Diğer maliyetler başlığı altında değerlendirme tarihine kadar yapılan toplam harcamalar yaklaşık 11.151.140.-TL olarak hesaplanmıştır. Bu maliyetlerin içine proje çizim maliyetleri ruhsat harçları dahildir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER			ALAN			ONGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ		
A BLOK	1.100	.-TL/M ²	X	78.757,33	M ²	=	86.633.063	.-TL	
B BLOK	1.100	.-TL/M ²	X	64.005,92	M ²	=	70.406.512	.-TL	
C BLOK	1.100	.-TL/M ²	X	110.671,75	M ²	=	121.738.925	.-TL	
29284 ada 2 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	278.778.500	.-TL
Diğer Maliyetler Tamamlanma Oranı							=	4,00%	
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ							=	11.151.140	.-TL

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 90.100.000 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ MALİYETLER = 11.151.140 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 101.251.140 .-TL

TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 28.295.087 .-USD

29284 Ada 2 Parsel İçin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	101.251.140,00
--	----------------

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 (24.02.2027) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %10,32 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 faaliyetleri başlanmamış olması, kat irtifakının kurulmamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,18 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 10,32 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,18 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 12,5 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %12,5 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 29284 ada 2 parsel üzerinde yer alan Büyükesat (GOP) Projesi kapsamında yer alan bağımsız birimlerin satılabilir alan bilgileri Sinpaş GYO A.Ş.tarafından hazırlanan icmal listelerden hesaplanmıştır.

Sinpaş GYO A.Ş.'den tarafımıza iletilen bilgilere göre satılabilir alanların A blok 37.263,72 m² konut, 1.345,40 m² ofis, B blok 31.977,67 m² ofis, C blok 37.822,05 m² ofis olmak üzere toplam 108.408,84 m²'dir. Daire ve ofis alanlarının kendi içindeki dağılımı incelendiğinde toplam ruhsatlarda ortak alan hariç tutulduğunda %35 daire ve %65 işyeri alanı bulunduğu görülmüştür. Satılabilir alanların fonksiyon dağılımında bu oran kabul edilmiştir.

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 4.203.- TL, ofis/işyeri üniteleri 4.536.-TL olarak öngörülmüş ve ilk dönem %5, sonraki dönemlerde %5 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen 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 (m ²)	78.757,33	38.609,12
B BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	64.005,92	31.977,67
C BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	110.671,75	37.822,05
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	253.435,00	108.408,84

ALAN HESAPLAMA TABLOSU			
Arsa Alanı (m ²)	22.572,00	Emsal/KAKS	2,00
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	253.435,00	Konut Alanı	Ticaret / Ofis Alanı
		35%	65%
		88.702,25m ²	164.732,75m ²
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	108.408,84	37.263,72m²	71.145,12m²

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 ~510.112.882.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %12 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda ~391.854.091.-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)	391.854.091 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (USD)	109.505.391 .-TL

NAKİT AKIŞI (GOP PROJESİ)

YATIRIM SÜRECİ	48
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	37.263,72
TOPLAM SATILABİLİR OFİS/İŞYERİ ALANI (m ²)	71.145,12
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	108.408,84

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)	11.179	11.179	9.316	5.590
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	4.203	4.413	4.633	4.865
Satış Geliri (Konut)	46.980.514	49.329.540	43.163.348	27.192.909
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	30,00%	30,00%	25,00%	15,00%
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	21.344	21.344	17.786	10.672
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	4.536	4.763	5.001	5.251
Satış Geliri (Dükkan)	96.811.986	101.652.585	88.946.012	56.035.988
Satış Gelirleri (Toplam)	391.854.091 TL	150.982.125 TL	132.109.360 TL	83.228.897 TL

NAKİT ÇIKIŞLARI				
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.				
Öngörülemeyen Diğer Giderler				
TOPLAM	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL

Nakit Akım	143.792.500 TL	150.982.125 TL	132.109.360 TL	83.228.897 TL
-------------------	----------------	----------------	----------------	---------------

Net Bugünkü Değer (NPV)	399.557.971 TL	391.854.091 TL	388.095.405 TL
İNDİRGE ME ORANI	11,50%	12,50%	13,00%



REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	391.854.091	.-TL
Hasılat Payı Oranı	30%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	117.556.227	.-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	32.851.617	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	94.044.982	.-TL
Toplam Arsa Alanı	22.572,00	.-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	4.166,44	.-TL/m ²

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =		94.044.982	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MALİYETLER =		11.151.140	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	=	105.200.000	.-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =		29.398.614	.-USD

Hasılat Paylaşımı Yöntemine Göre Projenin Mevcut Durum Değeri;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	105.200.000,00
--	----------------

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

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Arsa Değeri (.-TL)	90.100.000,00
---------------------------	----------------------

- **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	101.251.140,00
---	-----------------------

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	391.854.090,61
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	105.200.000,00

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve yeniden inşa etme yaklaşımı yönteminde ise arsa ve bina değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne proje için yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Proje niteliğinde olması nedeni ile arsa değeri takdir edilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan 29284 Ada 2 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Henüz parsel üzerinde herhangi bir inşaa çalışması başlamamış olup, ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

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

Rapora konu taşınmazın 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 bilgilerinde yapılan incelemede; parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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 projenin;

02.10.2017 tarihli toplam değeri için ;

101.251.140

.-TL

(Yüz Bir Milyon İki Yüz Elli Bir Bin Yüz Kırk Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

119.476.345 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

ÇANKAYA İLÇESİ 29284 ADA 2 PARSEL ARSANIN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
90.100.000	25.178.851	21.401.934	106.318.000
ÇANKAYA İLÇESİ 29284 ADA 2 PARSELDE YER ALAN PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
101.251.140	28.295.087	24.050.723	119.476.345
ÇANKAYA İLÇESİ 29284 ADA 2 PARSELDE YER ALAN PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
391.854.091	109.505.391	93.079.192	462.387.827

1 USD = 3,5784 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 4,2099 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

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.