

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE
YER ALAN 5 ADET ARSANIN**

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-1707003
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ' NDE YER ALAN 5 ADET PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	ALACAATLI MAHALLESİ, 63303 ADA 2 PARSEL, 63303 ADA 5 PARSEL, 63304 ADA 1 PARSEL, 44638 ADA 4 PARSEL VE 44638 ADA 5 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Eren KURT - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 5 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1/1 hissesinin 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 5 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1/1 hissesinin pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için işbu rapor SNP-1707003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A. Özgün HERGÜL değerleme işleminde görev almış olup, Ozan ALDOĞAN değerleme işleminde yardımcı olmuştur.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1211009	SNP-1312010-REV	SNP-1410007
Rapor Tarihi	26.12.2012	11.07.2014	29.12.2014
Rapor Konusu	7 Adet arsa	7 Adet arsa	6 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)	9.570.000	10.864.000	15.640.000

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

TAPU KAYITLARI	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: ALACAATLI
Köyü	:
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ AŞAĞIDAKİ TABLODA BELİRTİLMİŞTİR.	

ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	HİSSE ORANI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
63303	2	ARSA	1.983,00	1 / 1	30.01.2012	4460	89	8758	*
63303	5	ARSA	1.528,00	1 / 1	30.01.2012	4460	89	8761	*
63304	1	ARSA	3.401,00	1 / 1	30.01.2012	4460	89	8762	*
44638	4	ARSA	543,00	1 / 1	05.09.2007	13063	59	5757	*
44638	5	ARSA	555,00	1 / 1	05.09.2007	13063	59	5758	*

*MALİK: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 31.07.2017 01.08.2017-03.08.2017 tarihlerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

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

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

63304 Ada 1 Parsel:

-Beyanlar hanesinde; 30.01.2012 tarihinde 4460 yevmiye no'su ile işlenmiş "Belediye Hizmet Alanı" ibaresi yer almaktadır.

63303 Ada 2 Parsel:

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

63303 Ada 5 Parsel:

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

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

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde temin edilen 08.08.2017 tarihinde temin edilen 53849070-310.05.01 sayılı imar durumu yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların imar planı fonksiyon ve yapılanma bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Resmi imar durumu yazıları rapor eklerinde sunulmuştur.

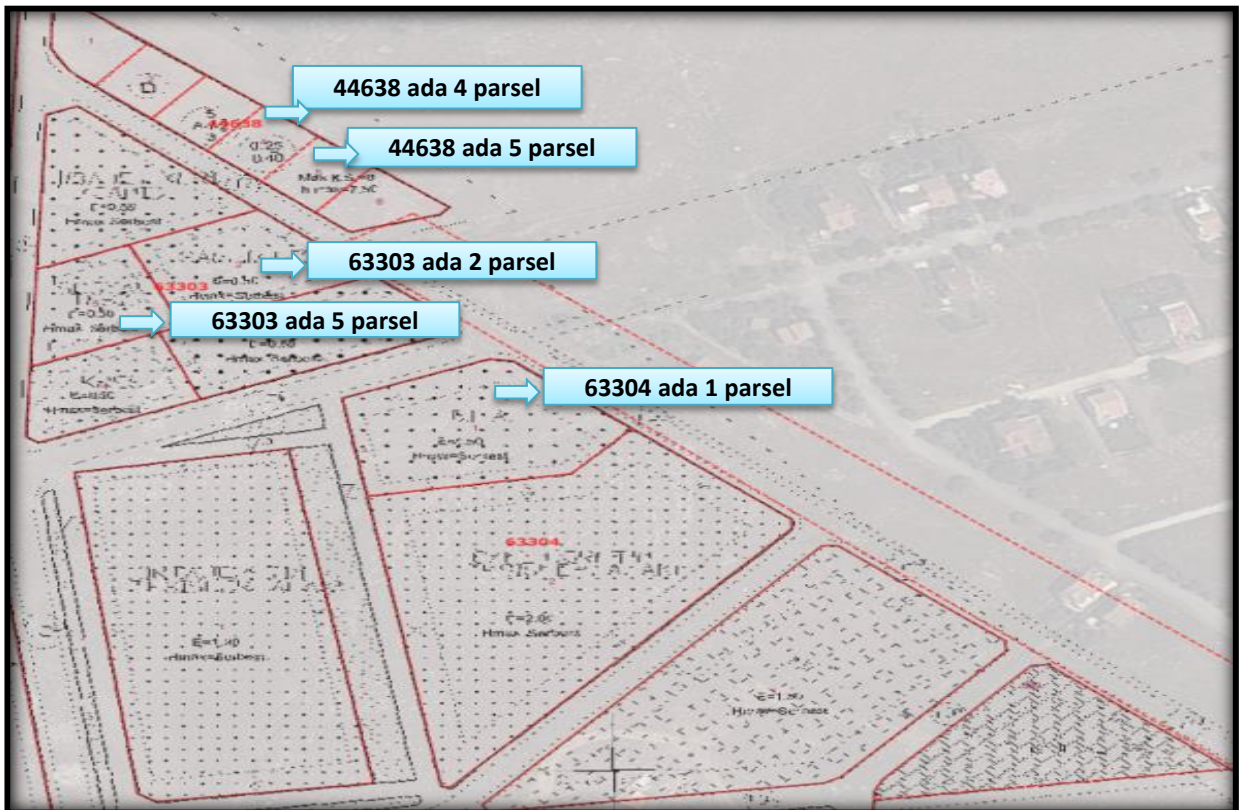
44638 ada 4 ve 5 parseller Yenimahalle Belediye Encümeni'nin 23.03.1999 tarih ve 630/880 sayılı kararı ile onaylanmış olan 84182 no'lu parselasyon planı kapsamındadır. Parseller "ayrık veya ikiz nizamlı dubleks konut alanı imarlı" olup; TAKS:0,25, KAKS:0,40, maks konut sayısı 6 ve Hmax:7,50 m'dir.

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

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

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

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



PLAN NOTLARI

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

A. GENEL HÜKÜMLER

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

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

B. TİCARET ALANLARINDA

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

C. KONUT ALANLARINDA

1. Emsal: 0.85 Hmax: Serbesttir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. DİĞER HÜKÜMLER

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

84182 NO'LU PARSELASYON PLANI

Genel Hükümler

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

Dubleks Konut Alanları (D İşaretli Alanlar)

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde herhangi bir malik değişikliği gerçekleşmediği görülmüştür. Konu gayrimenkuller Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'ne bağlı iken 2014 yılı içerisinde değişen idari sınırlar nedeniyle Çankaya Tapu Müdürlüğü'ne bağlanmıştır.

Gayrimenkuller Yenimahalle Belediyesi sınırları içerisinde iken 2014 yılı içerisinde değişen idari sınırlar nedeniyle Çankaya Belediyesi'ne bağlanmıştır.

Konu gayrimenkullere ilişkin son 3 yıllık dönemde imar planına ilişkin herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme çalışması yapılan; Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 44638 ada 4 ve 5 no'lu parseller, 63303 ada 2 no'lu parsel, 63303 ada 5 no'lu parsel, 63304 ada 1 no'lu parseller boş arsa niteliğinde olup; konu parsellere ilişkin rapor tarihi itibarıyla onaylanmış yapı ruhsatı ya da onaylı proje bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Herhangi bir farklılık bulunmamaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller boş arsa niteliğindedir.

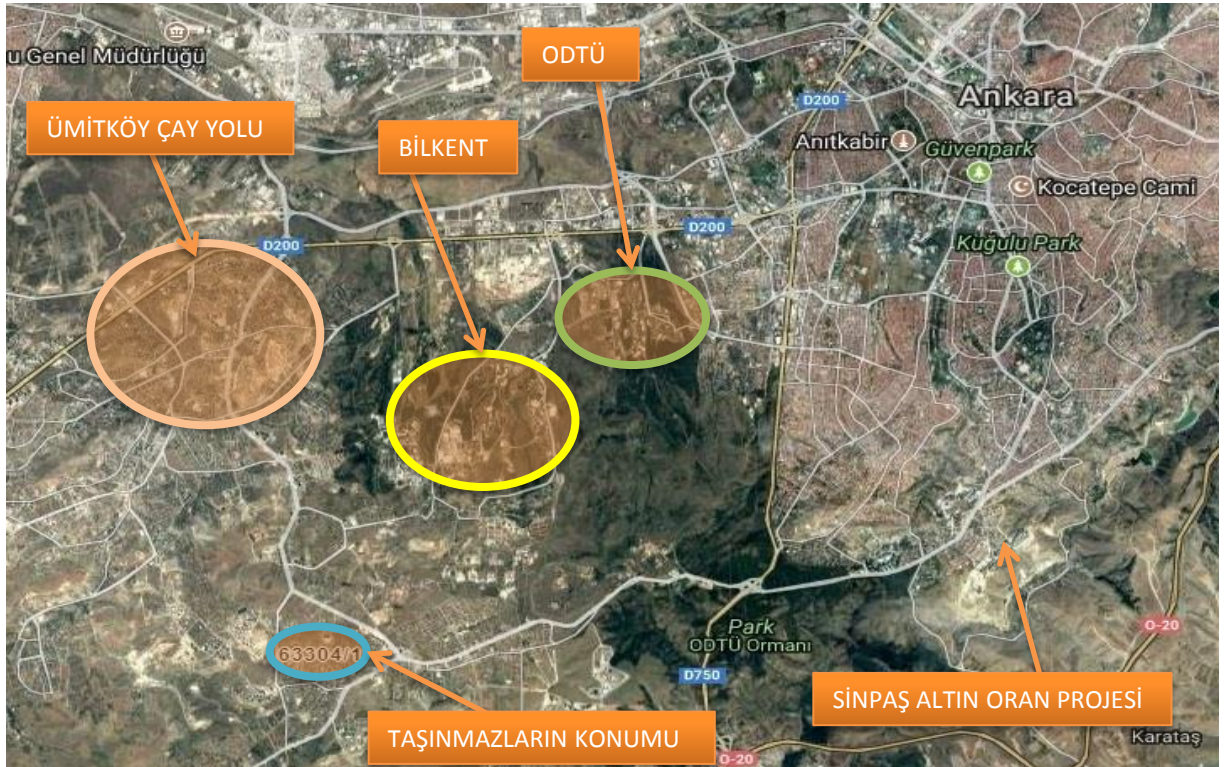
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

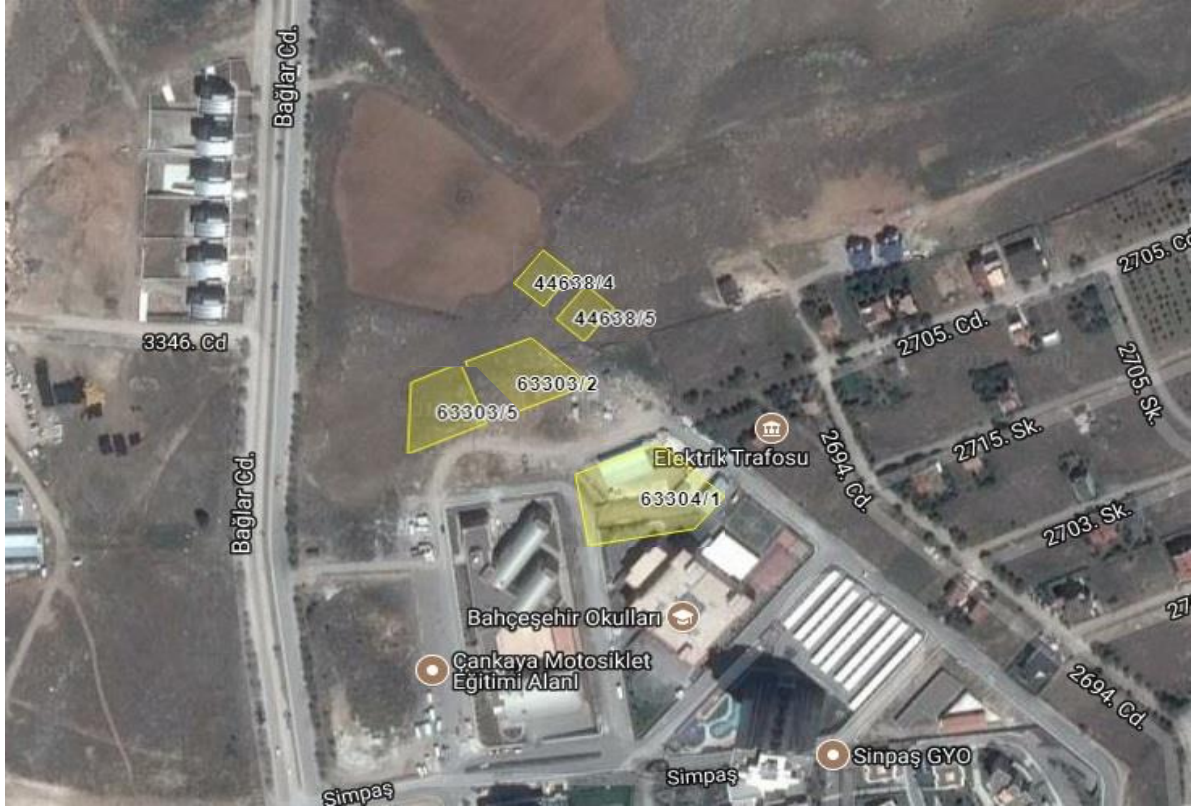
3.1 - Tanımı

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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





3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

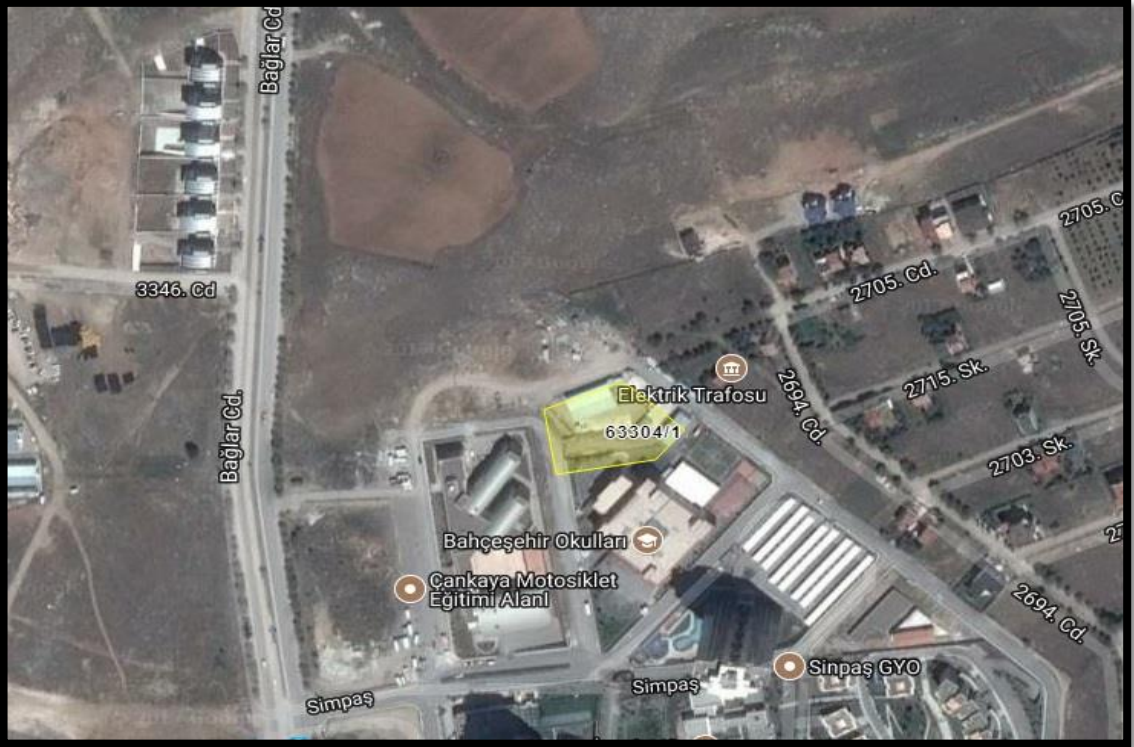
44638 Ada 5 Parsel; 555 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel; ara parsel niteliğindedir. Geometrik form olarak dikdörtgen formundadır.

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

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

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





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.



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

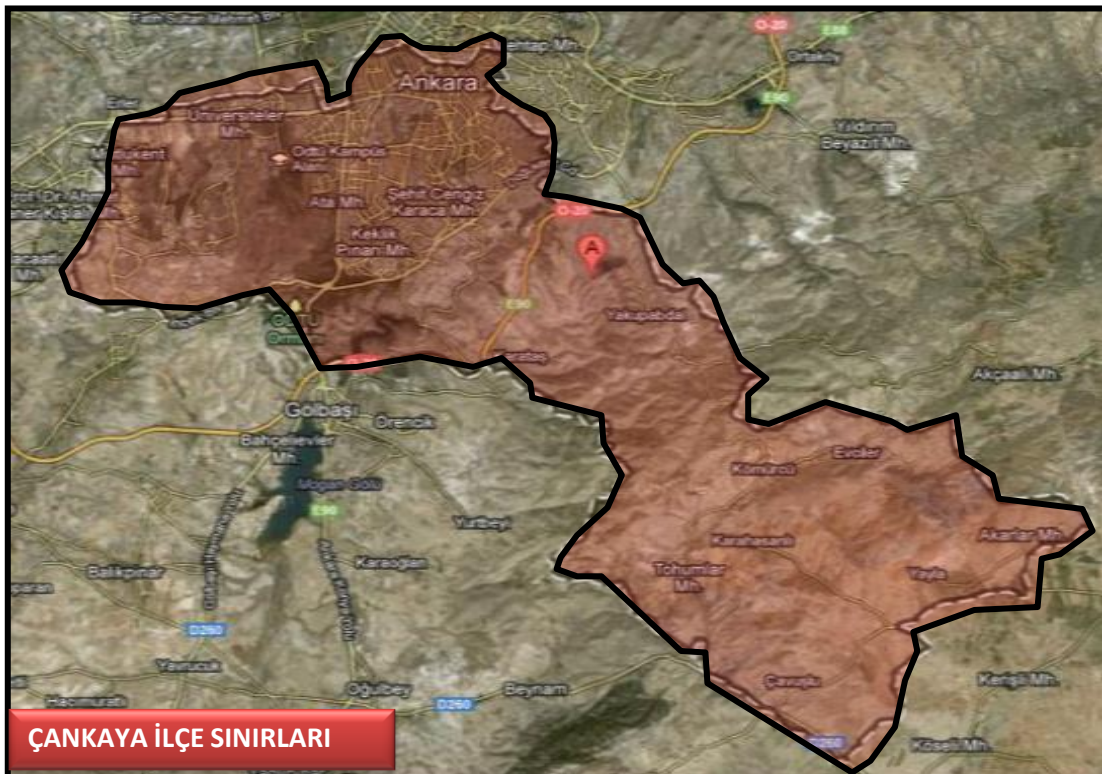
Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

Ç 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 verişi merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projeleri gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludurlar.
- * Erişilebilirlikleri yüksektir.
- * 44638 ada 4 ve 5 parseller konut; 63305 ada 1 parsel Ticaret Alanı fonksiyonlu alanda kalmaktadır.
- * Kesintileri yapılmış net imar parseli niteliğindedirler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede satılık arsa arzı çoktur.
- * 63303 ada 2 parsel: Sağlık Tesis Alanı
- * 63303 ada 5 parsel: Sosyal Tesis Alanı
- * 63304 ada 1 parsel: Belediye Hizmet Alanı
- * Ana yoldan iç kısımda yer almaktadırlar.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, ve
Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemlerinden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 West Gayrimenkul

Tel 0 532 527 45 56

Taşınmazlara yakın konumda Kanuni Sultan Süleyman Bulvarına cephe, Sağlık imarlı arsanın satış ilanidir. Ana yola cepheli olması nedeniyle istenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	2121 .-M ²	2.200.000 .-TL	1.037 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

2 Coldwell Banker Pro Gayrimenkul

Tel 0 532 673 43 61

Taşınmaza yakın müstakil villaların bulunduğu bölgede, ara sokağa cephe, 2 kat, emsal: 0,40 konut imarlı arsanın satış ilanidir.

SATILIK	345 .-M ²	265.000 .-TL	768 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

3 Çayyolu Gayrimenkul

Tel 0 537 964 71 17

Taşınmaza yakın Yavuz Sultan Selim Bulvarının güneyinde, kadastral yola cepheli, 2 kat, emsal: 0,40 konut imarlı arsanın satış ilanidir.

SATILIK	573 .-M ²	500.000 .-TL	873 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

4 Hatipoğlu Gayrimenkul

Tel 0 552 221 10 82

Taşınmaza yakın Migros ve ana yola yakın, müstakil villaların yoğun olduğu bölgede, ara sokağa cephe, 2 kat, emsal: 0,40 konut imarlı arsanın satış ilanidir.

SATILIK	347 .-M ²	465.000 .-TL	1.340 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5 Sahibinden

Tel 0 535 693 98 67

Taşınmaza yakın Migros ve ana yola yakın, müstakil villaların yoğun olduğu bölgede, ara sokağa cephe, 2 kat, emsal: 0,40 konut imarlı arsanın satış ilanidir.

SATILIK	345 .-M ²	485.000 .-TL	1.406 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6 Coldwell Banker Pro Gayrimenkul

Tel 0 532 673 43 61

Taşınmaza yakın konumda ana yola cepheli, emsal: 0,60 idari tesis alanı imarlı arsanın satış ilanidir.

SATILIK	2365 .-M ²	1.240.000 .-TL	524 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

7 GOLDKEY GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 630 71 33

Çayyolu mahallesi, Park Caddesine yakın konumda sağlık tesisi imarlı arsanın hissesine ait satış ilanidir. Hisseli mülkiyete sahip olması nedeniyle değerin düşük olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	850 .-M ²	315.000 .-TL	371 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

8 KOÇYİĞİT EMLAK

Tel 0 (554) 606 00 77

Taşınmaz ile aynı bölgede villa yapılaşmasının yoğun olduğu bölge içerisinde, emsal: 0,50
İlköğretim Alanı imarlı arsanın satış ilanıdır.

SATILIK	4500 .-M ²	5.400.000 .-TL	1.200 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

Arsa Emsalleri Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Konut Emsaller

1 Coldwell Banker Pro Gayrimenkul

Tel 0 532 221 94 06

Taşınmazların bitişiği olan Sinpaş İncek Life sitesi içerisinde, 10. katta bulunmakta olan 3+1 daire 125 m²'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	125 .-M ²	580.000 .-TL	4.640 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 Sahibinden

Tel 0 505 758 79 60

Taşınmazların yakınında olan Sinpaş Blue sitesi içerisinde, 8. katta bulunmakta olan 2+1 daire 136 m²'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	136 .-M ²	645.000 .-TL	4.743 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 Kuveyt Türk Bankası

Tel 0(262) 723 55 28

Taşınmazların yakınında olan Premium Konakları sitesi içerisinde, 2. katta bulunmakta olan 4+1 daire 221 m²'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	221 .-M ²	906.000 .-TL	4.100 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 İncesu Gayrimenkul

Tel 0 532 336 46 82

Taşınmazların yakınında olan Prestij sitesi içerisinde, 25. katta bulunmakta olan 2+1 daire 103 m²'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	103 .-M ²	500.000 .-TL	4.854 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5 Sahibinden

Tel 0 507 821 06 06

Taşınmazların yakınında müstakil villaların bulunduğu bölgede, yeni inşa edilmiş 3 katlı, 4+1 ikiz villa 310 m²'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	310 .-M ²	1.050.000 .-TL	3.387 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6.1.1 Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 44638 ADA 4 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		265.000	500.000	465.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NET ALAN	543,00m ²	345	573	347
BİRİM M ² DEĞERİ		768	873	1.340
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	BENZER 0%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI		BENZER	BENZER	BENZER
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0,40	E=0,40 0%	E=0,40 0%	E=0,40 0%
FONKSİYON		BENZER	BENZER	BENZER
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	0%	-55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	700	614	873	603

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki konut imarlı parsellerin birim net m² değerlerinin konum, büyüklük, mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak istenen değerler üzerinden 700 - 1.100 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Pazarlık paylarının olduğu görülmüştür. Taşınmazların bulunduğu bölgede boş parsel sayısı yüksektir. Emsal karşılaştırma tablosunda analizi yapılan 44638 ada 4 ve 5 parsellerin konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, mülkiyet durumu gözönüne alındığında yine yukarıdaki tablodan elde edilen sonuç da dikkate alındığında m² birim değerinin net parsel üzerinden 700.-TL olacağı öngörülmektedir.

63303 ada 2 parsel; Sağlık Tesis Alanı; 63303 ada 5 parsel; Sosyal Tesis Alanı; 63304 ada 1 parsel; Belediye Hizmet Alanı imarlıdırlar. Bu alanlarla ilgili olarak Çankaya Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağını, bölgede yapılaşma başlaması durumunda belirleneceğini ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayici ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Her bir taşınmaz için rayiç bedel ile konut arsası birim m² bedelinin aritmetik ortalaması alınarak değer takdir edilmiştir. Belediyece belirlenmiş olan emlak vergisine esas 2017 rayiç değerlerin ortalama 300 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Her bir parselin konut imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kabulünden yola çıkılarak 63303 ada 2 parsel Sağlık Tesis Alanı ve 5 parsel Sosyal Tesis Alanı imarlı parsellerin piyasalarda alım satımına konu olması ve yatırım amaçlı kullanılması nedeni ile 600.-TL/m², 63304 ada 1 parsel Belediye Hizmet alanı için 400.-TL/m² olarak kabul ve takdir edilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda arsa birim m² hesaplamalarında örneklem olarak 44638 ada 4 parsel alınmış olup, diğer parsellerin değeri takdir edilirken bu birim değer göz önünde bulundurulmuştur.

EMSALE KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE ARSALARIN DEĞER TABLOSU								
ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	HİSSE ORANI	TAŞINMAZIN ALANI (M ²)		BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²)		TAŞINMAZLARIN 1/1(TAM) DEĞERİ (TL)
63303	2	ARSA	1 / 1	1.983,00	x	600,00	=	1.189.800,00
63303	5	ARSA	1 / 1	1.528,00	x	600,00	=	916.800,00
63304	1	ARSA	1 / 1	3.401,00	x	400,00	=	1.360.400,00
44638	4	ARSA	1 / 1	543,00	x	700,00	=	380.100,00
44638	5	ARSA	1 / 1	555,00	x	700,00	=	388.500,00
TOPLAM ALAN =				8.010,00		TOPLAM DEĞER	=	4.235.600,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-TL)								= 4.236.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parseller üzerinde yer alan yapıların, Kurumun isteği üzerine değerlemeye konu edilmemesi sebebi ile, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır. Değer takdiri arsa değeri üzerinden yapılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

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

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

44638 ada 4 ve 5 parsellerin toplam alanı 1098 m²'dir. Toplam inşaat alanının emsal inşaat alanının %25 fazlası kadar olacağı öngörölmüştür. Parseller üzerine villa yapılacağı düşünölmüş olup, müstakil villaların yaklaşık satış birim değeri 3.000.-TL/m²'dir. IV.B yapı sınıfında inşa edilecek olan villaların birim maliyetleri 2017 yılında 1.021.-TL/m²'dir. Proje maliyetleri %5, proje riski %7 ve indirgeme oranı %11 olarak kabul edilmiştir.

Projeksiyon ile arsa değerinin belirlenmesi amaçlandığından inşaat maliyetleri ve diğer maliyetler dikkate alınmamış olup gelir üzerinden projeksiyon yapılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

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

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli (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 ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Gayrimenkullerin üzerinde yapılar bulunmakta olup kurumun isteği üzerinde değerlemede yapılar dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar arsa nitelikli olarak kabul edilmiştir. Taşınmazların arsa nitelikli olması, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir arsalara yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arsa olmaması yatırımcı ilgisini arttıracı bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda taşınmazın henüz terklerinin yapılmamış olması nedeni ile gayrimenkulün projeye dönüştürülmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %1,18 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 10,32 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 1,18 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 11,5 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %11,5 olarak kabul edilmiştir

44638 ADA 4 VE 5 PARSELLER NAKİT AKIŞLARI

PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Arsa Alanı	1.098,00m ²	Emsal	0,40
Toplam Emsal İnşaat Alanı	439,20m ²	Konut	Ticaret
Ortak Alan ve Diğer İlaveler	25%	100%	0%
Satışa Esas İnşaat Alanı	549,00m ²	549,00m ²	0,00m ²
Satış Birim Değeri	3.000,00TL/m ²		
Toplam Hasılat	1.647.000,00 TL		

Birim Maliyet Değeri	1.021TL/m ²	560.529,00 TL
Proje Riski	7,00%	115.290,00 TL
Proje Maliyetleri	5,00%	82.350,00 TL

Arsa Değeri (Hasılat-Maliyetler)	888.831,00 TL
İndirgeme Oranı	11,50%
Bugünkü Arsa Değeri	797.157,85 TL
Bugünkü Arsa Birim m ² Değeri	726,01TL/m ²

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Öngörülen Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Konut imarlı 44638 ada 4 parsel ve 44638 ada 5 parseller için arsa geliştirme hesaplarına göre birim m² değeri olarak 702,25 TL/m² olarak takdir edilmiştir

63303 ada 2 parsel, Sağlık Tesis Alanı; 63303 ada 5 parsel, Sosyal Tesis Alanı; 63304 ada 1 parsel, Belediye Hizmet Alanı imarlıdırlar. Bu alanlarla ilgili olarak Çankaya Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağını, bölgede yapılaşma başlaması durumunda belirleneceğini ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayıcı ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Her bir taşınmaz için rayiç bedel ile konut arsası birim m² bedelinin aritmetik ortalaması alınarak değer takdir edilmiştir. Belediyece belirlenmiş olan emlak vergisine esas 2017 rayiç değerlerin ortalama 300 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Her bir parselin konut imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kabulünden yola çıkılarak 63303 ada 2 parsel Sağlık Tesis Alanı ve 5 parsel Sosyal Tesis Alanı imarlı parsellerin piyasalarda alım satıma konu olması ve yatırım amaçlı kullanılması nedeni ile 600.-TL/m², 63304 ada 1 parsel Belediye Hizmet alanı için 400.-TL/m² olarak kabul ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
44638	4	543,00	726,01	394.222,87	110.167,36
44638	5	555,00	726,01	402.934,98	112.601,99
63303	2	1.983,00	600,00	1.189.800,00	332.494,97
63303	5	1.528,00	600,00	916.800,00	256.203,89
63304	1	3.401,00	400,00	1.360.400,00	380.169,91
TOPLAM DEĞER (.-TL)				4.264.157,85	1.191.638,12
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				4.265.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				1.192.000,00	

5 ADET ARSANIN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU		
ALAN	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (USD)
8.010,00	4.265.000,00	1.192.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;	
5 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	4.236.000,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
5 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	4.265.000,00

- Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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 kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazların üzerinde raporun 2.2 Takyidat Bilgileri başlığında belirtilmiş olan takyidatlar bulunmaktadır. Yine raporun aynı başlığının son paragrafında belirtilmiş olan hususlara bağlı olarak taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar ve yapılaşma durumu, altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda;
 rapor konusu 5 adet taşınmazın
 02.10.2017 tarihli toplam değeri için ;

4.236.000 .-TL

(Dört Milyon İki Yüz Otuz Altı Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

4.998.480 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

5 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
4.236.000	1.183.769	1.006.200	4.998.480

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



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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