

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
29634 ADA 9 PARSEL ÜZERİNDEKİ
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	03.04.2017
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.04.2017
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.09.2017
RAPOR TARİHİ	02.10.2017
REVİZE RAPOR TARİHİ	16.11.2017
RAPOR NO	SNPY-1704005-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	5 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	İLKBAHAR MAH. GALİP ERDEM CADDESİ NO:42 ÇANKAYA /ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) 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 Karşılaştırma 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 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 -** Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2 -** Fotoğraflar
- Ek 3 -** Bağımsız Bölüm Değer Listeleri (Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre)
- Ek 4 -** Bağımsız Bölüm Değer Listeleri (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre)
- Ek 5 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 6 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 7 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 8 -** Tapu-Ruhsat- İskan Belgeleri (Kopya)
- Ek 9 -** Teiaş Yazıları

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim 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 pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve TİC. 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 (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNPY-1704005 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza T.C. Başbakanlık Sermeye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Daire Başkanlığı tarafından iletilen 31.10.2017 tarih, 12233903-340.05.05-E.12189 sayılı Eksik bilgiler ve belgeler hakkındaki yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Onur ÖZGÜR ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde aşağıdaki detay bilgileri verilen bir adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SRV-1604003		
Rapor Tarihi	10.05.2016		
Rapor Konusu	5 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM		
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün ERGÜL- Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	37.080.000		

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

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29634
Parsel No : 9
Alanı : 10.936 m²
Vasfı : YEDİ KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Blok No :
Bağ. Böl. No : EKTEDİR.
Niteliği : EKTEDİR.
Kat No : EKTEDİR.
Arsa Payı : EKTEDİR.
Sahibi : SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 83971
Cilt No : EKTEDİR.
Sayfa No : EKTEDİR.
Tapu Tarihi : 31.12.2015

Ada No	Parsel No	Cilt No	Sayfa No	Ana Gayrimenkul Niteliği	B.B No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Malik
29634	9	31	3074	YEDİ KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI	1	1. BODRUM-ZEMİN	6328	10936	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	9	31	3074	YEDİ KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI	2	1. NORMAL KAT	876	10936	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	9	31	3074	YEDİ KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI	3	2. NORMAL KAT	1487	10936	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	9	31	3074	YEDİ KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI	4	3. NORMAL KAT	1367	10936	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.
29634	9	31	3074	YEDİ KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI	5	4. NORMAL KAT	878	10936	DÜKKAN	SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 11.09.2017 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

İrtifak Hakkı:

** 29903 ada 9 parsel Aleyhine 10 parsel lehine otopark ve geçiş için 2189,73 m2 irtifak hakkı kurulmuştur. (07.11.2014 - 63927) (07.11.2014 - 63927) (Bu şerh 10 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

** 9 parsel lehine 10 parsel aleyhine 745,78 m2 lik atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı. (18.08.2015 - 53092) (Bu şerh 9 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

** 29903 ada 9 ve 10 parsel lehine aynı ada 13 parsel aleyhine 159,34 m2 atık su ve yağmur suyu için irtifa hakkı (20.08.2015 - 53892) (Bu şerh 9 ve 10 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

** İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -) (19.02.2007 - 3043)

** İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -) (22.03.2007 - 5159)

** İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -) (03.04.2007 - 6013)

** İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -) (08.05.2007 - 8445)

** İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -) (30.05.2007 - 10248) (30.05.2007 - 10248)

29900 ada 2 parsel dışındaki parseller üzerinde bulunan TEİAŞ lehine irtifak hakları ve şerhlerin terkin talebi 15.03.2017 tarihli TEİAŞ dan alınan yazıda belirtilmiş olup, tapuda daha terkinin yapılmadığı, ancak bu yazılara istinaden yapılacağı bilgisine ulaşılmış olup, rapor ekinde sunulmuştur. Ayrıca bu hak ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Beyanlar:

KM'ne çevrilmiştir. (05.01.2016 - 530)

Yönetim Planı: 21.12.2015 (31.12.2015 - 83971)

Diğer: (Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde kalmaktadır. (12.10.2010 tarih ve 2550-10798 sayı ile) (Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 19/09/2013 tarih 2477 karar 5489 kayıt nolu yazısı ile 3. kişilere devirde Ankara Büyükşehir Belediyesinin muvafakatı alınacaktır. (11/10/2013-56515)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

* Taşınmazların kat irtifakı tesis edilmesi ile 31.12.2015 tarih ve 83971 yevmiye numarası ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edildiği gözlemlenmiştir.

* Taşınmazlar 05.01.2016 tarih ve 530 yevmiye nmarası ile kat mülkiyetine geçmiştir.

* Taşınmazın ada numarası 29903 ada 9 parsel iken, 29634 ada 9 parsel olarak değişmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

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

Yapılan incelemede;

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

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

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

İlgilide kayıtlı yazıda belirtilen ada/parsellerin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu, Planların 22.08.2017 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkarılmış olup askı süresi dolmuş ve planlar kesinleşmiştir. Askı süresinin bitiminden sonra imar durumuyla ilgili ilave bir gelişme meydana gelmemiştir.

Bu planlar kapsamında;

26934 ada 2,3 ve 4 parsellerin İnşaat alanı: 21255 m² Hmax: Serbest Konut Alanı kullanımında, 5,6 ve 7 parsellerin İnşaat Alanı:345090 m² Hmax: Serbest Merkez Alanı kullanımında , 8 parselin E:0,60 Hmax Serbest İbadet Yeri, 9 ve 10 parselleri, İnşaat alanı 325543 m² Hmax: Serbest Merkez Alanı kullanımında, 29635 ada 4,5,6,7 Parsellerin İnşaat Alanı: 100327 m² Hmax: Serbest Merkez Alanı kullanımında, 8 parselin E:1.00 Hmax: Serbest Özel Spor Alanı kullanımında, 9 parselin İnşaat Alanı: 26605 m² Hmax: Serbest Konut Alanı, 11 parselin İnşaat Alanı:8502 m² Hmax: Serbest Konut alanı kullanımında, 29900 ada 2 parselin İnşaat Alanı:5000 m² Hmax: Serbest Konut Alanı, kullanımında kalan alanlar olduğu, hususları tespit edilmiştir. "

Taşınmazların bulunduğu parsel 29.11.2011 tarih ve 2146 sayılı Büyükşehir Meclisi kararı ile onaylanan uygulama imar planı içerisinde kalmaktadır. 78120/4 numaralı parselasyon planına göre parsel "Merkez" lejantı içerisinde yer almaktadır. Hmax: Serbesttir. Bu lejantta ofis, rezidans, ticaret fonksiyonlu uygulamalar yapılabilir. Planda 29903 ada 8, 9 ve 10 parseller için toplam 424.695 m² inşaat alanı izni verilmiş olup parsel bazında inşaat alanının vaziyet planına göre belirleneceği bilgisi alınmıştır.

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

Değerleme konusu parseller için; son üç yılda imar planlarında değişiklik olmamıştır. Ancak kadastral çalışmasından dolayı parsel numaralarında değişiklikler olmuştur.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 9 parsel için Kaks:0.39 olarak belirlenmiştir. Son üç yıl içerisinde imar planı içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi şifahi olarak alınmıştır. (Parsel numarası 29903 ada 9 parsel iken, 29634 ada 9 parsel olarak değişmiştir.) Ayrıca söz konusu bölgede parselasyon planları iptal edilmiş olup Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu, Planların 22.08.2017 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkarılmış olup askı süresi dolmuş ve planlar kesinleşmiştir. Askı süresinin bitiminden sonra imar durumuyla ilgili ilave bir gelişme meydana gelmemiştir.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Dosya incelemesi Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde yapılmıştır. Ruhsat, iskan vb. belge ve bilgiler dosyasında görülmüştür.

YAPI RUHSAT BELGELERİ

Taşınmazlara ait **30.05.2012 tarih ve 38-54 numaralı** ilk yapı ruhsatı;

09.07.2015 tarih ve 40 numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ

03.12.2015 tarih ve 9 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belge 6.181,06 m² ofis ve işyeri, 6.515,49 m² ortak alan olmak üzere **toplam 12.696,55 m² inşaat için verilmiştir.**

Dosyasında herhangi bir olumsuz evrak ve belgeye rastlanmamıştır.

(Alınan ruhsat ve iskan belgelerinde ada/parsel numarası eski olan 29903 ada 9 parsel olarak alınmıştır.)

09.12.2015 tasdik tarihli onaylı mimari tadilat projesi Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde incelenmiştir. Bağımsız bölümlerin brüt kullanım alanları bu proje vasıtası ile hesaplanmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerindeki ana yapının genel olarak projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara ait 03.12.2015 tarih ve 9 numaralı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup İmar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, taşınmazların bulunduğu bina için kat mülkiyeti kurulmuş, cins tahsisi yapılmış, değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazlar ile ilgili yasal prosedürler tamamlanmış alınması gerekli tüm izinler alınmıştır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

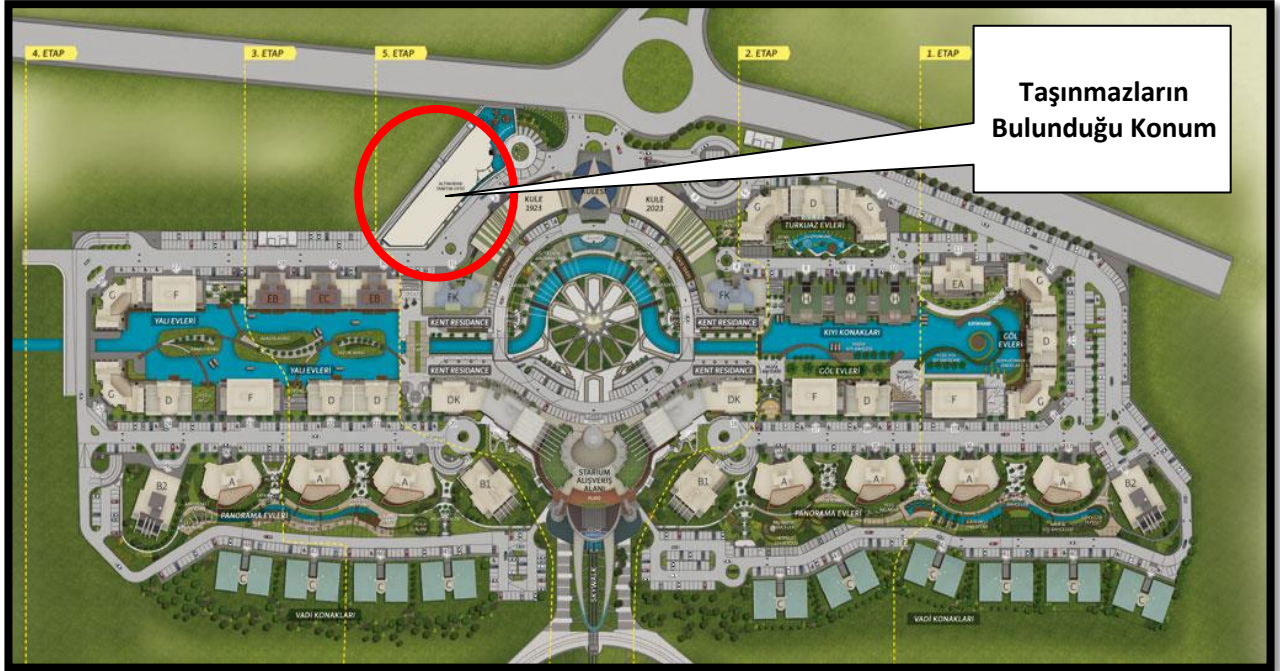
Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetim ile ilgili işleri ;

As Yapı Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde yer alan 10.936 m² alana sahip 29634 ada 9 parselde kain 5 adet dükkan nitelikli taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir blok tanımlaması yapılmamıştır. Parsel üzerinde mimari projesine göre 2 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kattan oluşan tek bir yapı yer almaktadır.



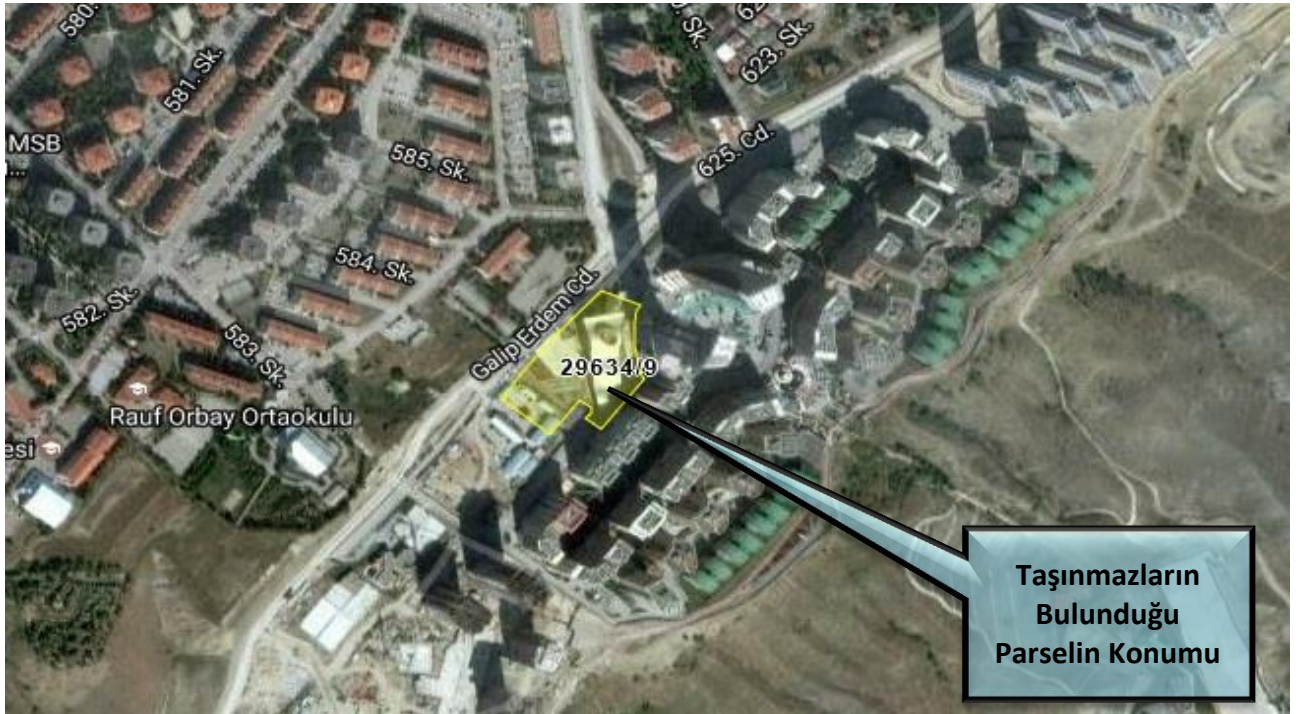
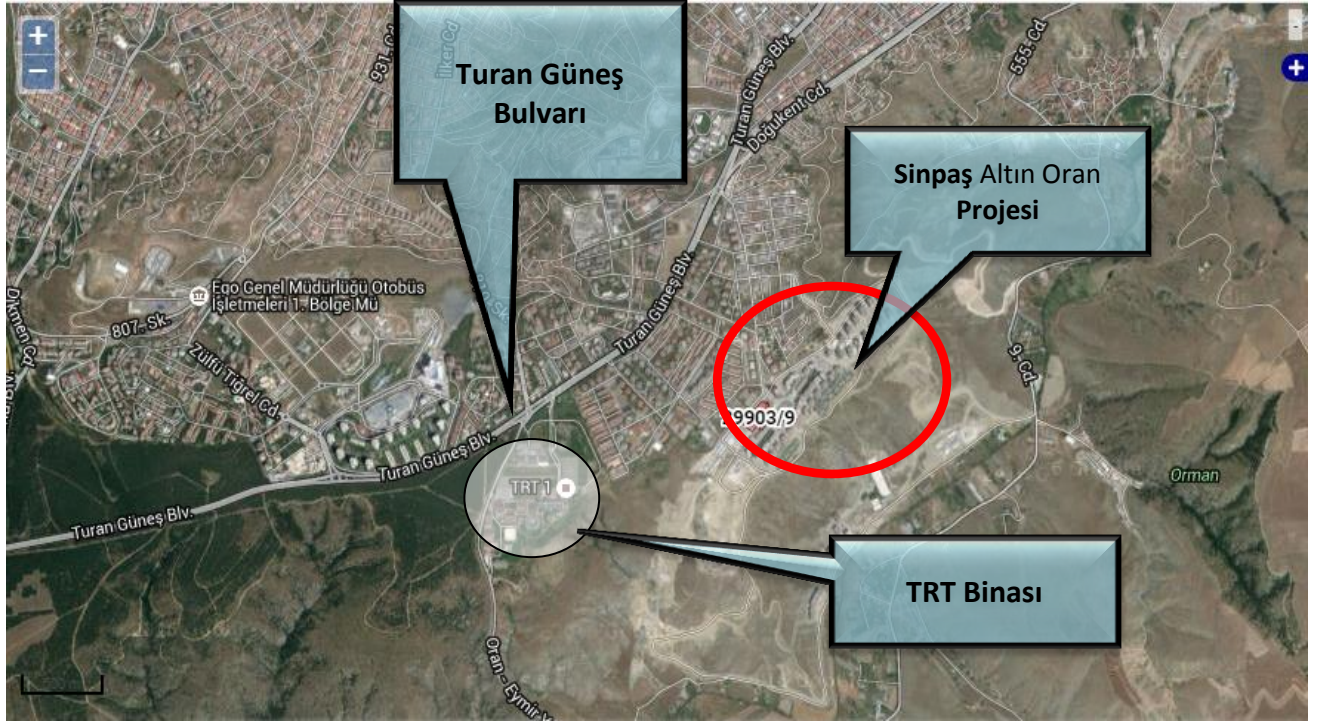
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

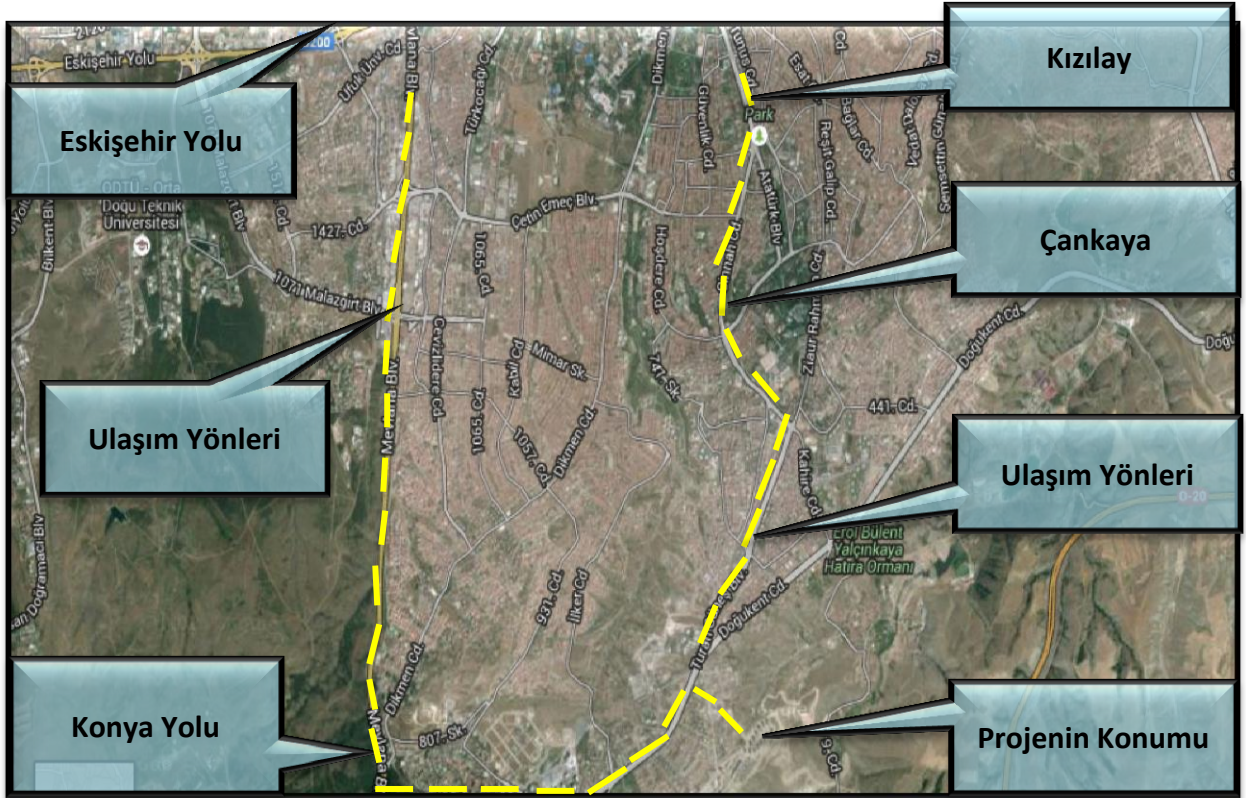
Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney kısmında konumlanmış olan Sinpaş Altın Oran kompleksi içerisinde yer almaktadırlar. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Çok yakın konumda nirengi niteliğinde Milli Savunma Bakanlığı Lojmanları ve yakınına yeni başlanmakta olan Emlak Konut Başkent konut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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul; 2 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Yapı ruhsatı ve iskan belgelerine istinaden bu blokta tanımlı olan 5 adet bağımsız bölümlü işyeri ve ofis olarak tanımlanmış toplam kullanım alanı 6.181,06 m² , ortak alan kullanım alanı 6.515,49 m² olmak üzere toplam alan 12.696,55 m² dir.

Öncelikle 03.07.2017 tarihli Planlı Alanlar Tıp İmar yönetmeliğine göre net alan/ brüt alan- genel brüt alan kavramları şu şekilde tanımlanmaktadır:

Net Alan:İçerden bağlantılı piyesleri ile birlikte bağımsız bölümün içerisindeki boşluklar hariç, duvarlar arasında kalan temiz alanı (Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 santimetreyi geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 metre yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dâhil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekânlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekânlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.)

Bağımsız Bölüm Brüt alanı: Şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı (Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur

Bağımsız bölüm genel brüt alanı: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alanıdır. **Bu alan raporda Satışa Esas Brüt Alan olarak tanımlanmıştır.**

Taşınmazın saha işlemleri 28.04.2016 tarihinde yapılmıştır.

2. bodrum katta otopark hacimleri, sığınak alanı ve eklentileri, su deposu, hidrofor, teknik hacimler yer almakta olup yaklaşık brüt 2012,97 m² dir. Bu katta bağımsız bölümlere ait herhangi bir mahal bulunmamaktadır. Ancak bu katın kullanım alanından 170,23 m² kısmı genel brüt kullanım alanı hesabında dikkate alınarak bağımsız bölümlerin kullanım alanında tanımlanmıştır.

1. bodrum katta 1 numaralı bağımsız bölüme ait mahaller yer almaktadır. Kat alanı yaklaşık brüt 1982,95 m² dir. Bu katta 1 numaralı bağımsız bölüme ait oda bölümleri, lobi, süs havuzu bölümü, wc-lavabo ve mutfak bölümü yer almaktadır. Bu katta 1 numaralı bağımsız bölüme ait yaklaşık 1.656 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

Zemin katta bina giriş holü, oda bölümleri, açık sergi alanı, wc-lavabo bölümleri ve açık teras bölümü yer almaktadır. Kat alanı 1031,13 m² dir. 1 numaralı bağımsız bölüme ait 856,79 m² kapalı alan ve 45.57 m² açık teras alanı olmak üzere zemin kat toplam 891,79 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

1 numaralı bağımsız bölüm bodrum kat ve zemin kat toplamı olarak net alanı 2.171 m², brüt alanı 2547,79 m², Genel brüt alanı ise 3.576,52 m² dir.

1. normal katta oda bölümleri, holler, wc-lavabo bölümleri yer almaktadır. Bu katın büyük bölümü galeri boşluğuna sahiptir. Açık teras alanı bulunmamaktadır. Kat alanı yaklaşık brüt 461,61 m² dir. **2 numaralı bağımsız bölüm 1. normal katta** konumlanmıştır. **2 numaralı bağımsız bölümün net alanı 310 m², brüt alanı yaklaşık olarak 352,86 m², genel brüt alanı 495,33 m² olarak hesaplanmıştır.**

2. normal katta oda bölümleri, wc-lavabo bölümü, hol ve açık teras kullanımı yer almaktadır. Kat alanı yaklaşık brüt 707,38 m² dir. **3 numaralı bağımsız bölüm 2. normal katta** konumlanmıştır. Katta oda bölümleri, wc-lavabo bölümü, hol ve açık teras kullanımı yer almaktadır. **3 numaralı bağımsız bölümün net alanı 476 m², 553 m² kapalı alan ve 45.57 m² açık teras alanı olmak üzere brüt kullanım alanı 598.73 m², genel brüt alanı 840,48 m² olarak hesaplanmıştır.** Katın büyük bölümünde galeri boşluğu yer almaktadır.

3. normal katta Oda bölümleri, wc-lavabo bölümleri, hol bölümleri bulunmaktadır. Kat alanı yaklaşık brüt 658,80 m² dir. **4 numaralı bağımsız bölüm 3. normal katta** konumlanmıştır. Oda bölümleri, wc-lavabo bölümleri, hol bölümlerinden ibarettir. Açık teras kullanımı bulunmamaktadır. **4 numaralı bağımsız bölümün net alanı 478 m², brüt alanı yaklaşık olarak 550,15 m², genel brüt alanı 772,29 m² olarak hesaplanmıştır.**

4. normal katta Oda bölümleri, wc-lavabo bölümleri, hol bölümleri bulunmaktadır. Kat alanı yaklaşık brüt 462,30 m² dir. **5 numaralı bağımsız bölüm 4. normal katta** konumlanmıştır. Oda bölümleri, wc-lavabo bölümleri, hol ve açık teras kullanımından oluşmaktadır. 308 m² kapalı alan ve 45.57 m² açık teras alanı olmak üzere toplam **353.65 m² brüt kullanım alanına** sahiptir. **5 numaralı bağımsız bölümün net alanı 263 m², brüt alanı yaklaşık olarak 353,65 m², genel brüt alanı 496,44 m² olarak hesaplanmıştır.**

Çatı katı 353,33 m² kullanım alanına sahip olup bina ortak alanı niteliğindedir. Bu katın kullanım alanı genel brüt kullanım alanı hesabında dikkate alınarak bağımsız bölümlerin kullanım alanında tanımlanmıştır.

Bina girintili çıkıntılı bir geometrik yapıya sahiptir. Binada 2 adet asansör yer almaktadır.

Bloğun kat alanları toplandığında toplamda 7670,37 m² brüt kapalı kullanım alanı bulunmaktadır. Bu alana projenin genel ortak alanlarından ilave olarak 5026,18 m² ortak alan ilavesi yapılmak sureti ile toplam alan 12.696,55 m² olarak belirtilmiştir.

Bloğun iskan belgesine göre 5 adet 6.181,06 m² ofis ve işyeri, 6.515,49 m² ortak alan olmak üzere toplam 12.696,55 m² inşaat m² dir. Bağımsız bölümlerin **toplam net alanı 3.698m², toplam brüt alanı 4.403,18 m² olup ortak alanlardan gelen payla birlikte toplam genel brüt inşaat alanı 6.181,06 m² dir.**

NET ALAN- BRÜT ALAN-GENEL BRÜT ALAN TABLOSU

KAT	B.BÖLÜM NO	NET ALAN	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (B.B. Genel Brüt Alanı)
1. BODRUM ZEMİN	1	2171	2.547,79	3.576,52
1. NORMAL	2	310	352,86	495,33
2. NORMAL	3	476	598,73	840,48
3. NORMAL	4	478	550,15	772,29
4. NORMAL	5	263	353,65	496,44
TOPLAM		3.698,00	4.403,18	6.181,06

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	IVA
Kullanım Amacı	:	Dükkan - Ofis
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Kalorifer Sistemi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	
Dış Cephe	:	Giydirme Cephe
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Yok
Cephesi	:	4 Cepheli
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Dış cephesi cam ve giydirme taş cephelidir. İç mekanlarda zemin döşemeleri (parke ve ıslak zeminler), kapı doğramaları cam ve ahşaptır. Parsel sınırı duvar ve demir korkulukla çevrilidir. Bahçesi beton döşeme ve çocuk oyun alanları bulunmaktadır. Hali hazırda kiracı tarafından komple kolej olarak kullanılmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

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



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

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

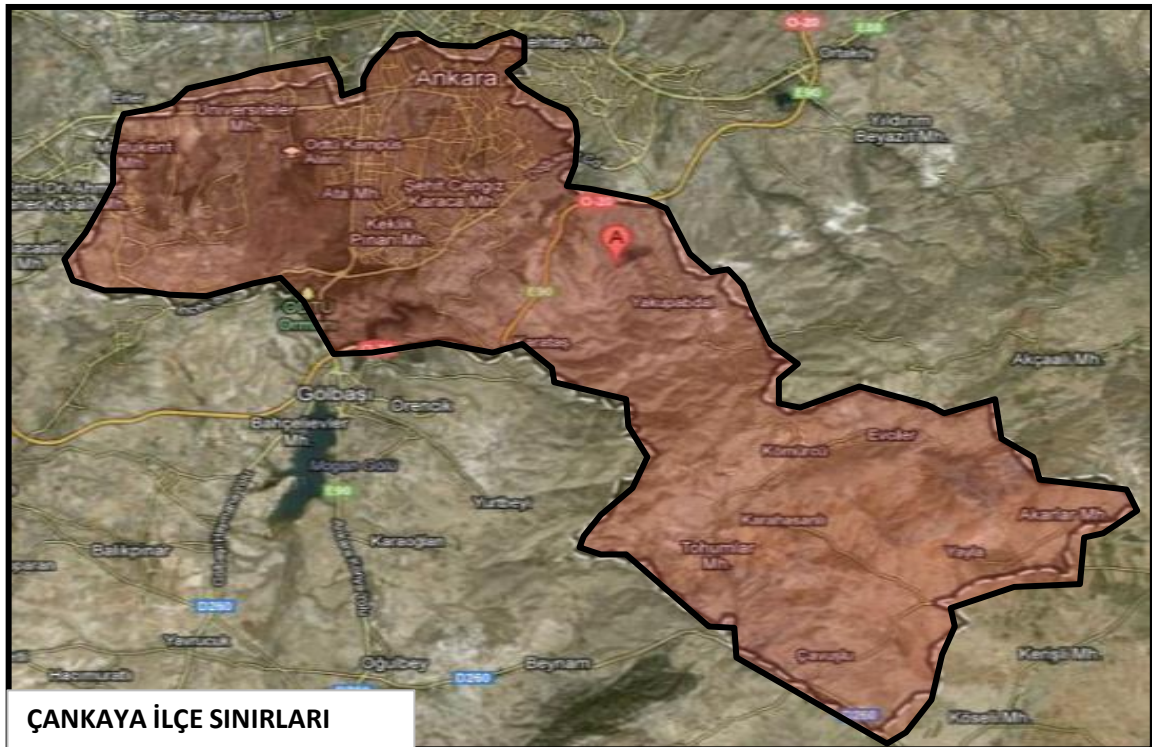
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2014 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.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

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



ÇANKAYA İLÇE SINIRLARI

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın 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 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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ankara Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Çankaya Tapu Sicil 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

- * Kat mülkiyetlidir.
- * Ulaşılabilirliği yüksek durumdadır.
- * Konut projelerine çok yakın bir konumda bir kompleks içerisinde yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Şehrin bir miktar dışında bulunması nedeni ile belirli spesifik sektörlerle hitap edebileceği düşünülmektedir.

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 değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi,
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 Coldwell Banker

Tel 0312 436 01 00

Taşınmazların yakınında Galip Erdem Caddesi üzerinde (projeye giden caddes 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
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

2- Coldwell Banker

Tel 0312 219 65 05

Taşınmazların yakınında Galip Erdem Caddesi paralel sokağında üzerinde 3 katlı işyeri ve ofis kullanımına uygun tadilatlı 650 m² müstakil işyeri 2.925.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	650 .-M ²	2.925.000 .-TL	4.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3- Erka Gayrimenkul

Tel 0312 339 10 00

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı üzerinde 5 katlı, kapalı otoparkı bulunan 18-20 yıllık işyeri kullanımına uygun binadır. Aylık 35.000.-TL kira getirisi olabileceği bilgisi alınmıştır. Yaklaşık tahmini kapitalizasyon oranı %6,00 dır.

SATILIK	1250 .-M ²	7.000.000 .-TL	5.600 .-TL/M ²
KİRALIK	1250 .-M ²	35.000 .-TL	28 .-TL/M ²

4- Remax Yatırım

Tel 0312 443 20 00

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarına yakın konumda ofis olarak kullanılan 570 m² 4 katlı kapalı otoparkı bulunan 15-17 yıllık işyeri kullanımına uygun villadır. Aylık 15.000.-TL kira getirisi olabileceği bilgisi alınmıştır. Yaklaşık tahmini kapitalizasyon oranı %7,20 dir. .

SATILIK	570 .-M ²	2.500.000 .-TL	4.386 .-TL/M ²
KİRALIK	570 .-M ²	15.000 .-TL	26 .-TL/M ²

5- Borsem Emlak

Tel 0312 447 00 90

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı üzerinde 10-13 yıllık bir plazada ofis olarak kullanılan iş yeridir. Değerler Kdv hariçtir. Aylık 3.900.-TL kira getiri bulunmaktadır. Yaklaşık tahmini kapitalizasyon oranı %4,6 dir.

SATILIK	152 .-M ²	1.000.000 .-TL	6.579 .-TL/M ²
KİRALIK	152 .-M ²	3.900 .-TL	26 .-TL/M ²

6- Katek Gayrimenkul

Tel 0538 406 30 75

Taşınmaz Sinpaş Altınoran projesinde kule katında ofis olarak pazarlanmaktadır. 1+1 plan tertiplidir. 85 m² olarak pazarlanmaktadır. Gerçekçi alanının 65 m2 civarında olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	60 .-M ²	425.000 .-TL	7.083 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Kiralık Emsaller**7- Borsem Sancak Emlak**

Tel 0312 491 45 00

Yakınında park oran projesinde ofis bloğunda içi yapılı 160 m² ofis kiralıktır.

KİRALIK	160 .-M ²	6.500 .-TL	41 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

8- Coldwell Banker Başkent

Tel 0312 436 01 00

Taşınmazların yakınında Turan Güneş bulvarı üzerinde içi yapılı lüks 2000 m² plaza 42.000.-TL kiralıktır.

KİRALIK	2000 .-M ²	42.000 .-TL	21 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

9- Borsem Hilal Emlak

Tel 0312 440 86 66

Taşınmazların yakınında Galip Erdem Caddesi paralel sokağında üzerinde 3 katlı işyeri ve ofis kullanımına uygun tadilatlı 600 m² müstakil işyeri 12.000.-TL kiralıktır.

KİRALIK	600 .-M ²	12.000 .-TL	20 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

10- Megakent Gayrimenkul

Tel 0312 439 14 39

Çankaya Hilal mahallesinde Turan Gneş Bulvarına yakın konumda 8 katlı lüks 2500 m² plaza binası 45.000.-TL kiralıktır.

KİRALIK	2500 .-M ²	45.000 .-TL	18 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

11- Era Home Gayrimenkul

Tel 0312 441 03 72

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na yakın konumda zemin katta yer alan asma katlı dükkandır. 150 m² olarak pazarlanmaktadır.

KİRALIK	150 .-M ²	3.500 .-TL	23 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (2 NO'LU BB.) (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 4	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		5.500.000	2.925.000	7.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	495,00	1.127	650	1.250
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		4.880	4.500	5.600
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 30%	BÜYÜK 20%	ÇOK BÜYÜK 30%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		70%	60%	70%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.340	8.296	7.200	9.520

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (2 NO'LU BB.) (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9
KİRA FİYATI		6.500	42.000	12.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	495,00	160	2.000	600
BİRİM M ² DEĞERİ		41	21	20
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ÇOK BÜYÜK	BÜYÜK
		-10%	30%	25%
CEPHESİ		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	15%	15%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
YAPI KALİTESİ		KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		20%	75%	80%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	41	49	37	36

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kat irtifakının kurulmuş dükkân ve işyeri/ofis nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 7000.-TL/m² ile 10.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Bina olarak pazarlanan taşınmazlarda bu oran daha aşağı düzeyde seyretmektedir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 40.-TL/m² ile 60.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak 2 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; nirengi noktası olarak kabul edilen 2 numaralı bağımsız bölüme göre projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

Karşılaştırma tablosunda 1. normal kattaki 2 numaralı bağımsız bölüm baz alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m² değeri 8.340.-TL/m², aylık kira birim m² değeri ise 41.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler emsal yöntemi kullanılırken bu bağımsız bölümle karşılaştırılarak değerlendirilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'deki listede belirtilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU

KAT	B.BÖLÜM NO	NET ALAN	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (B.B. Genel Brüt Alanı)	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM M ² DEĞERİ
1. BODRUM ZEMİN	1	2171	2.547,79	3.576,52	25.035.611 TL	7.000 TL
1. NORMAL	2	310	352,86	495,33	4.131.093 TL	8.340 TL
2. NORMAL	3	476	598,73	840,48	7.060.035 TL	8.400 TL
3. NORMAL	4	478	550,15	772,29	6.564.423 TL	8.500 TL
4. NORMAL	5	263	353,65	496,44	4.219.773 TL	8.500 TL
TOPLAM		3.698,00	4.403,18	6.181,06	47.010.935 TL	7.606 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki kat mülkiyetli yapı olması neden ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede bulunan emsallerden kapitalizasyon oranının %4,68-%7,20 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak olarak % 6 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 3	1250	35.000	420.000	7.000.000	6,00%
Emsal 4	570	15.000	180.000	2.500.000	7,20%
Emsal 5	152	3.900	46.800	1.000.000	4,68%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 5 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak ~47.784.000-TL olarak takdir edilmistir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK deki listede belirtilmiştir.

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU DEĞER TABLOSU									
BB. No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Kapalı Alan (Net- m ²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alan (B.B. Genel Brüt Alanı)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
1	1. BODRUM ZEMİN	2171	2.547,79	3.576,52	36,00	128.750,00	1.545.000,00	6,0%	25.750.000,00
2	1. NORMAL	310	352,86	495,33	41,00	20.310,00	243.720,00	6,0%	4.062.000,00
3	2. NORMAL	476	598,73	840,48	42,00	35.300,00	423.600,00	6,0%	7.060.000,00
4	3. NORMAL	478	550,15	772,29	43,00	33.210,00	398.520,00	6,0%	6.642.000,00
5	4. NORMAL	263	353,65	496,44	43,00	21.350,00	256.200,00	6,0%	4.270.000,00
	TOPLAM	3.698,00	4.403,18	6.181,06	38,65	238.920,00	2.867.040,00		47.784.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan ticari fonksiyonlu kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;

5 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER (.-TL)	47.010.934,68 TL
--	-------------------------

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

5 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER (.-TL)	47.784.000,00 TL
--	-------------------------

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Doğrudan Kapitalizasyon yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden, nihai değerde, taşınmazların gelir getiren mülkler olması nedeni ile gelir üzerinden analiz içeren "Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi" ile bulunan değerın yazılmasının uygun olacağı kanaati oluşmuştur.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan işyeri, dükkan, ofis birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların bulundukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 numaralı bağımsız bölüm bodrum kat ve zemin kat kullanımlarına sahip olmasından ve kullanım alanı olarak diğer bağımsız bölümlerden daha büyük olmasından ötürü m² birim satış değeri ve kira m² değeri diğer bağımsız bölümlere göre bir miktar indirgenerek takdir edilmiştir.

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

Ankara İli Çankaya İlçesi'nde Sinpaş Yapı'ya ait muhtelif taşınmazlar başlangıçta Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne (Belediye) ait iken, Sinpaş Yapı ile Belediye arasında 11.11.2010 tarihli "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmede ana hatlarıyla Sinpaş Yapı Belediye'ye ait muhtelif arsalarda yapılar inşa etmeyi ve Belediye'ye tamamlanmış olarak teslim etmeyi, bunun karşılığında Belediye ise muhtelif arsaları Sinpaş Yapı'ya devretmeyi taahhüt etmiştir. Sözleşme tarihinden itibaren Sinpaş Yapı taahhütlerini peyder pey yerine getirmekte olup, Belediye de Sinpaş Yapı'ya devretmeyi taahhüt ettiği taşınmazların tapularının devrini gerçekleştirmiştir.

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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerleme konusu taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup İmar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, taşınmazların kat mülkiyeti kurulmuş, değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazlar ile ilgili yasal prosedürler tamamlanmış alınması gerekli tüm izinler alınmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların büyüklükleri, konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin 35-50-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-3' deki listede belirtilmiştir. Projedeki ortalama kira değeri yaklaşık 38,65 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	Toplam Net Kapalı Alan (m ²)	Toplam Brüt Kapalı Alan (m ²)	M ² Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Toplam Aylık Kira Bedeli (TL)	Toplam Yıllık Kira Bedeli (TL)
	3.698,00	4.403,18	38,65	238.920,00	2.867.040,00

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. 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.

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

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

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

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

Bu çerçevede, taşınmazlar üzerinde yer alan "Ankara Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 19.09.2013 tarih ve 2477 karar ve 5489 kayıt nolu yazısı ile 3. kişilere devirde Ankara Büyükşehir Belediyesinin muvafakatı alınacaktır" şeklindeki beyan da 11.11.2010 tarihli "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" uyarınca Sinpaş Yapı'nın arsa sahibi olan Belediye'ye karşı taahhütlerinin teminatı niteliğinde olduğundan, söz konusu beyanın taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." Değerleme konusu taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup İmar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, taşınmazların kat mülkiyeti kurulmuş, değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazlar ile ilgili yasal prosedürler tamamlanmış alınması gerekli tüm izinler alınmıştır.

İmar ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme sonucunda;Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 5 adet taşınmazın 02.10.2017 tarihli toplam değeri için ;

47.784.000 .-TL

(Kırk Yedi Milyon Yedi Yüz Seksen Dört Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

56.385.120 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

5 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
47.784.000	13.353.454	11.350.388	56.385.120

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402



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.