

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
29634 ADA 2-3-4 PARSELLER -
29635 ADA
4-5-6-9-11 PARSELLER
VE 29900 ADA 2 PARSELLERE AİT**

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-1704002-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ 29634 ADA 2-3-4 ve 29635 ADA 4-5-6-9-10-11 PARSELLER ve 29900 ADA 2 PARSELLER
DEĞERLEME ADRESİ	İLKBAHAR MAH. GÜNEYPARK KÜME EVLERİ CAD. SİNPAŞ ALTINORAN PROJESİ YANI
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet Özgün HERGÜL-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) 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 Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 3 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 4 - Tapu kaydı (kopya)
Ek 5 - İpoteğe ilişkin Bilgilendirme Yazısı
Ek 6 - Kat karşılığı sözleşmesi
Ek 7 - 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 şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 9 adet parselin 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 9 adet parselin değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor SNPY-1704002 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza T.C. Başbakanlık Sermeya 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.

Ahmet Özgün HERGÜL 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 gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce her hangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****29634 ADA 2 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29634
Parsel No : 2
Alanı : 37.056,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 35917
Cilt No : 60
Sayfa No : 7083
Tapu Tarihi : 10.05.2016

2.1 - Tapu Kayıtları**29634 ADA 3 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29634
Parsel No : 3
Alanı : 38.658,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 35917
Cilt No : 60
Sayfa No : 7084
Tapu Tarihi : 10.05.2016

2.1 - Tapu Kayıtları**29634 ADA 4 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29634
Parsel No : 4
Alanı : 56.472,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 35917
Cilt No : 60
Sayfa No : 7085
Tapu Tarihi : 10.05.2016

2.1 - Tapu Kayıtları**29635 ADA 4 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 4
Alanı : 45.208,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 35917
Cilt No : 60
Sayfa No : 7092
Tapu Tarihi : 10.05.2016

2.1 - Tapu Kayıtları**29635 ADA 5 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 5
Alanı : 25.725,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 35917
Cilt No : 60
Sayfa No : 7093
Tapu Tarihi : 10.05.2016

2.1 - Tapu Kayıtları**29635 ADA 6 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 6
Alanı : 28.714,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 35917
Cilt No : 60
Sayfa No : 7094
Tapu Tarihi : 10.05.2016

2.1 - Tapu Kayıtları**29635 ADA 9 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 9
Alanı : 18.500,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 35917
Cilt No : 60
Sayfa No : 7096
Tapu Tarihi : 10.05.2016

2.1 - Tapu Kayıtları**29635 ADA 11 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29635
Parsel No : 11
Alanı : 35.578,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 35917
Cilt No : 58
Sayfa No : 6884
Tapu Tarihi : 10.05.2016

2.1 - Tapu Kayıtları**29900 ADA 2 PARSEL**

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : MÜHYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29900
Parsel No : 2
Alanı : 37.375,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Blok No : -
Bağ. Böl. No : -
Niteliği : -
Kat No : -
Arsa Payı : Tam
Sahibi : SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
(2944711/3737500)
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(792789/3737500)
Yevmiye No : 35044
Cilt No : 58
Sayfa No : 6851
Tapu Tarihi : 25.06.2014

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 11.09.2017 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

29634/2, 29635/4, 29635/5, 29635/6, 29635/9, 29635/11 üzerinde müşterek olarak

İpotek:

*Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine 121.579.206,22.-TL 1. dereceden 11.10.2013 tarih 56515 yevmiye numaralı ipotek bulunmaktadır.

(Ankara İli Çankaya İlçesi 29634 ada 2 nolu parsel, 29635 ada 4, 5, 6, 9 ve 11 nolu parseller 29635 ada 7 ve 8 nolu parseller üzerinde Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine tesis edilen ipoteklerler yukarıda ifade edildiği üzere 11.11.2010 tarihli "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" uyarınca arsa sahibi olan Belediye ile kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede, Belediye tarafından arsaların mülkiyetinin Sinpaş Yapı'ya devredilmiş olması karşılığında, Sinpaş Yapı'nın Belediye'ye olan taahhütlerinin teminatı olarak konulmuş bir ipotektir. GYO Tebliği'nin 30. maddesinin birinci fıkrası projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek tesis etme imkanı tanımaktadır.)

Tüm parseller üzerinde genel olarak;

İrtifak Hakkı:

- ** İrtifak hakkı vardır. (TEİAŞ Özel Koşullar : -) (19.02.2007 - 3043)
- ** İrtifak hakkı vardır. (TEİAŞ Özel Koşullar : -) (22.03.2007 - 5159)
- ** İrtifak hakkı vardır. (TEİAŞ Özel Koşullar : -) 03.04.2007 - 6013)
- ** İrtifak hakkı vardır. (TEİAŞ Özel Koşullar : -) (08.05.2007 - 8445)
- ** İrtifak hakkı vardır. (TEİAŞ Özel Koşullar : -) (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 İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır

Beyanlar:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi (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 İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

*Askeri Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (12.04.1989 - 1872)

* Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 19/09/2013 tarih 2477 karar 5489 kayıt nolu yazısı ile 3. kişilere devirde Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin muvafakatı alınacaktır. (11/10/2013-56515)

Serhler:

****M:** Bu parsel aleyhine TEK Genel Müdürlüğü lehine 1976 m² sahada daimi irtifak hakkı.(TEİAŞ lehine) (31.10.1992 - 749)

****29634** ada 2 ve 3 parseller lehine 4 parsel aleyhine A harfi ile gösterilen 1748,69 m² lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 29634 ada 2 parsel lehine 3 parsel aleyhine B harfi ile gösterilen 1441,01 m² lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. 24.03.2017 tarih 22519

**** Geçit hakkı vardır. (Özel koşullar 29635 ada 4 parsel aleyhine 5 parsel lehine B harfi ile gösterilen 4998,50 m² lik kısmında geçiş için irtifak hakkı tesis edilmiştir)(10/07/2017-51975)**

**** Geçit hakkı vardır. (Özel koşullar 29635 ada 6 parsel aleyhine 5 parsel lehine A harfi ile gösterilen 3164,15 m² lik kısmında geçiş için irtifak hakkı tesis edilmiştir)(10/07/2017-51975)**

(GYO Tebliği'nin 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. Söz konusu şerh gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinde "j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." denilmektedir. Söz konusu şerh taşınmazların devredilebilmesi konusunda sınırlama getiren bir şerh değildir. İlgili Teiaş yazısı Ek / 7 de mevcuttur.)

Düşünceler:

****Bedelinin 111.935.378,00 kısmı terkin edilerek 245.166.127,61' ye indirildi. (23.01.2015/4577)**

Bedelinin 46.578.669,00 kısmı terkin edilerek 198.587.459,27' ye indirildi. (24.11.2015/73896)

Bedelinin 77.008.253,00 kısmı terkin edilerek 121.579.206,22' ye indirildi. (24.11.2015/73896)

.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu parseller için; son üç yılda alım satım işlemi olmamıştır. Ancak kadastral çalışmalardan dolayı parsel numaralarında değişiklikler olmuştur.

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. "

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

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

29634 ada 2 nolu parsel, daha öncesinde 29903 ada 2 parsel ve yüzölçümü 34.043 m² dir.

29634 ada 3 nolu parsel, daha öncesinde 29903 ada 3 parsel ve yüzölçümü 39.043 m² dir.

29634 ada 4 nolu parsel, daha öncesinde 29903 ada 4 parsel ve yüzölçümü 60.004 m² dir.

29635 ada 4 nolu parsel, daha öncesinde 29904 ada 3 parsel ve yüzölçümü 40.735 m² dir.

29635 ada 5 nolu parsel, daha öncesinde 29904 ada 4 parsel ve yüzölçümü 31.100 m² dir.

29635 ada 6 nolu parsel, daha öncesinde 29904 ada 5 parsel ve yüzölçümü 27.812 m² dir.

29635 ada 9 nolu parsel, daha öncesinde 29904 ada 8 parsel ve yüzölçümü 18.252 m² dir.

29635 ada 11 nolu parsel, daha öncesinde 29904 ada 10 parsel ve yüzölçümü 35.578 m² dir.

29900 ada 2 nolu parsel, daha öncesinde 29900 ada 2 parsel ve yüzölçümü 37.375 m² dir.

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.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İlgili kurumdan alınan bilgiye göre, parseller için 2013 yılında ilk ruhsatlar alınmış olup tadilat ruhsatları henüz alınmamıştır. İlk ruhsat bilgileri ve 2012-2013-2014 yılına ilişkin değişmiş olma ada parsel numarası bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Parseller için tadilat projeleri hazırlanmakta olup tadilat ruhsatı başvuruları yapılmak üzeredir. Değerleme konusu parsellerden 29634 ada 2 parsel için 26.725 m² satılabilir alan 147 adet konut şeklinde, 29.634 ada 3 parsel için 30.579 m² satılabilir alan 192 adet konut şeklinde, 29.634 ada 4 parsel için 20.042 m² satılabilir alan 128 adet konut şeklinde, 29.635 ada 4, 5 ve 6 parseller için 178.846,4 m² satılabilir alan ve 3 adet parsel için 1181 adet konut şeklinde, 29635 ada 9 parsel için 29.901 m² satılabilir alan 198 adet konut şeklinde, 29635 ada 11 parsel için 36.510,06 m² satılabilir alan 310 adet konut şeklinde, 29900 ada 2 parsel için 1.000 m² satılabilir alan 3 adet konut şeklinde tadilat ruhsatların alınabileceği bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu 9 adet parsel için tadilat ruhsatına başvurulacak toplam konut sayısı 2159 adet, toplam satılabilir alan 323.603,46 m² olarak tarafımıza iletilmiş olup değerlemede bu bilgiler dikkate alınmıştır.

Ruhsat ve Ada Parsel Bilgileri Tablosu

2016 YENİ ADA/PARSEL NO	İMAR PLANINDAKİ ADA/PARSEL	2012 eski ada/parsel no	2013 eski ada/parsel no	İlk Ruhsat Tarihi	2014 eski ada/parsel no	Tadilat Ruhsat Tarihi
29634/4	P5-ÜST	29288/3	29328/1	21.06.2013	29903/4	
29634/3	P5-ORTA				29903/3	
29634/2	P5-ALT				29903/2	
29635/11	P6	29293/6	29328/13	21.06.2013	29904/10	
29635/9	P8	29293/4	29328/11	19.06.2013	29904/8	
29635/6	P9-10-İLK	29293/3-2	29328/10-9	19.06.2013	29904/5	
29635/5	P9-10-ORTA				29904/4	
29635-4	P9-10-KÖŞE				29904/3	
29900/2	P11	29291/1	29329/2	*****	29900/2	*****

Başvuru Aşamasında olan Tadilat Ruhsatı Bilgileri Tablosu

Ada	Parsel	Konut Sayısı	Ruhsat Emsal Alan	Satılabilir Alan
29634	2	147	20383,74	26725,00
29634	3	192	22512,21	30579,00
29634	4	128	15008,14	20042,00
29635	4	440	134616,58	178846,40
29635	5	281		
29635	6	460		
29635	9	198	17579,52	29901,00
29635	11	310	29208,05	36510,06
29900	2	3	750,00	1000,00

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan tespitlerde parsellerin boş olduğu ve inşaa faaliyetlerin başlamadığı gözlemlenmiştir. 2013 yılında alınmış olup ruhsatların 2 yıllık geçerlilik süresi tamamlanmış olup tadilat ruhsatı alınmamış olması nedeni ile hükümsüzdürler. Alınan bilgilere göre yukarıda tabloda belirtilen alanlara göre tadilat ruhsatları alındıktan sonra inşaat faaliyetlerine başlanacağı bilgisi alınmıştır.

3194 sayılı İmar kanunun 29, maddesine göre;

Ruhsat müddeti:

Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır.

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan parseller; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, 9 adet parselde yer alan toplam 323.286 m² alanlı arsalardır.

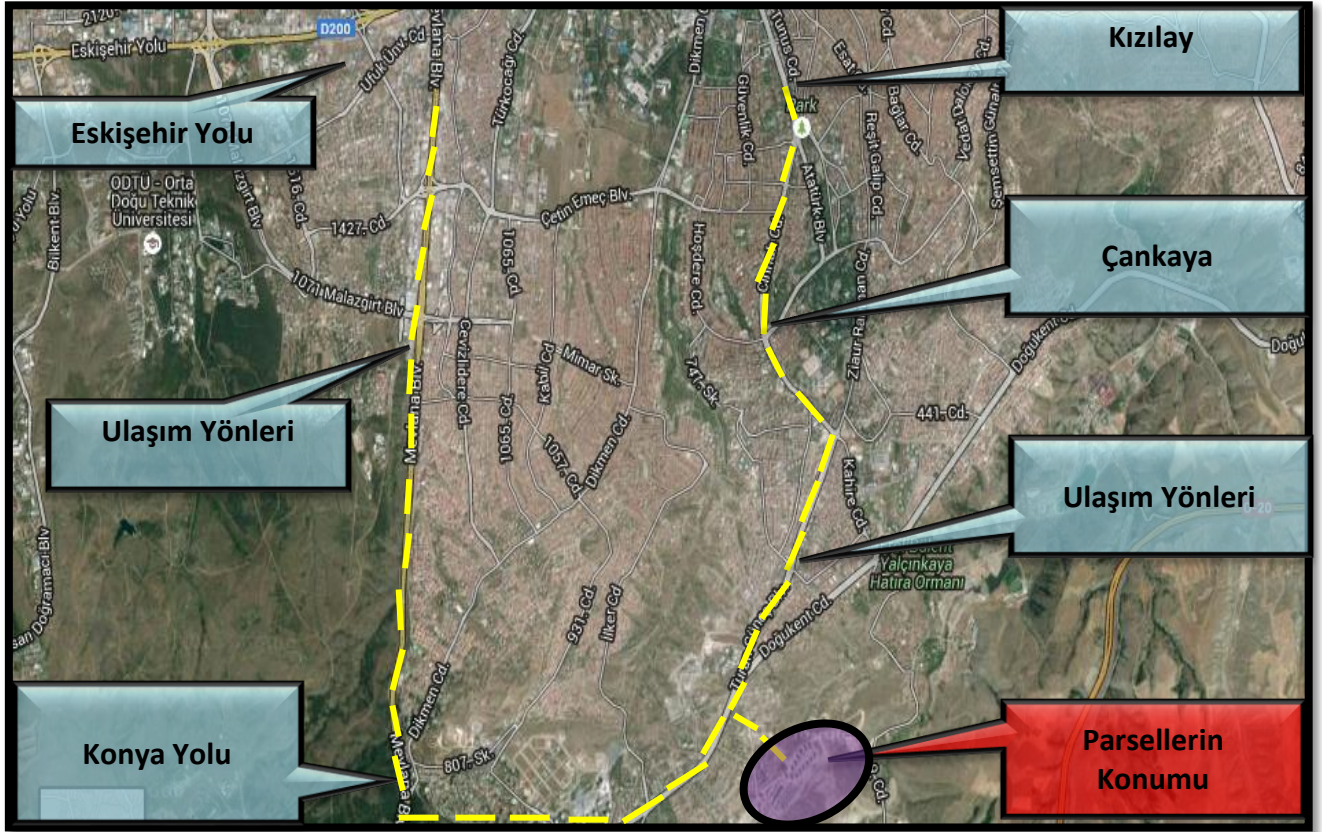
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney kısmında konumlanmış olan Sinpaş Altın Oran projesi yanında 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.

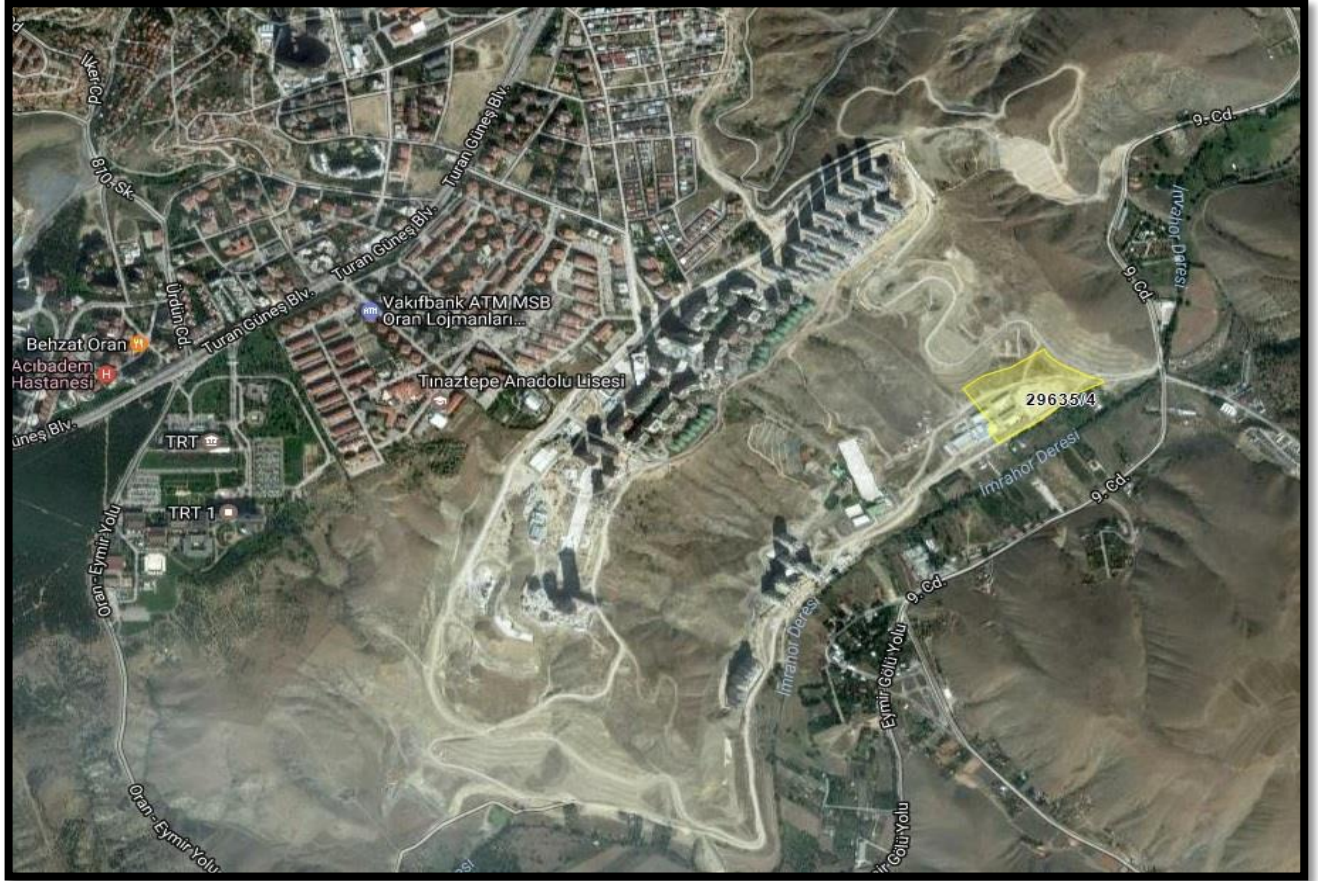
3.3 - Ulaşım Özellikleri

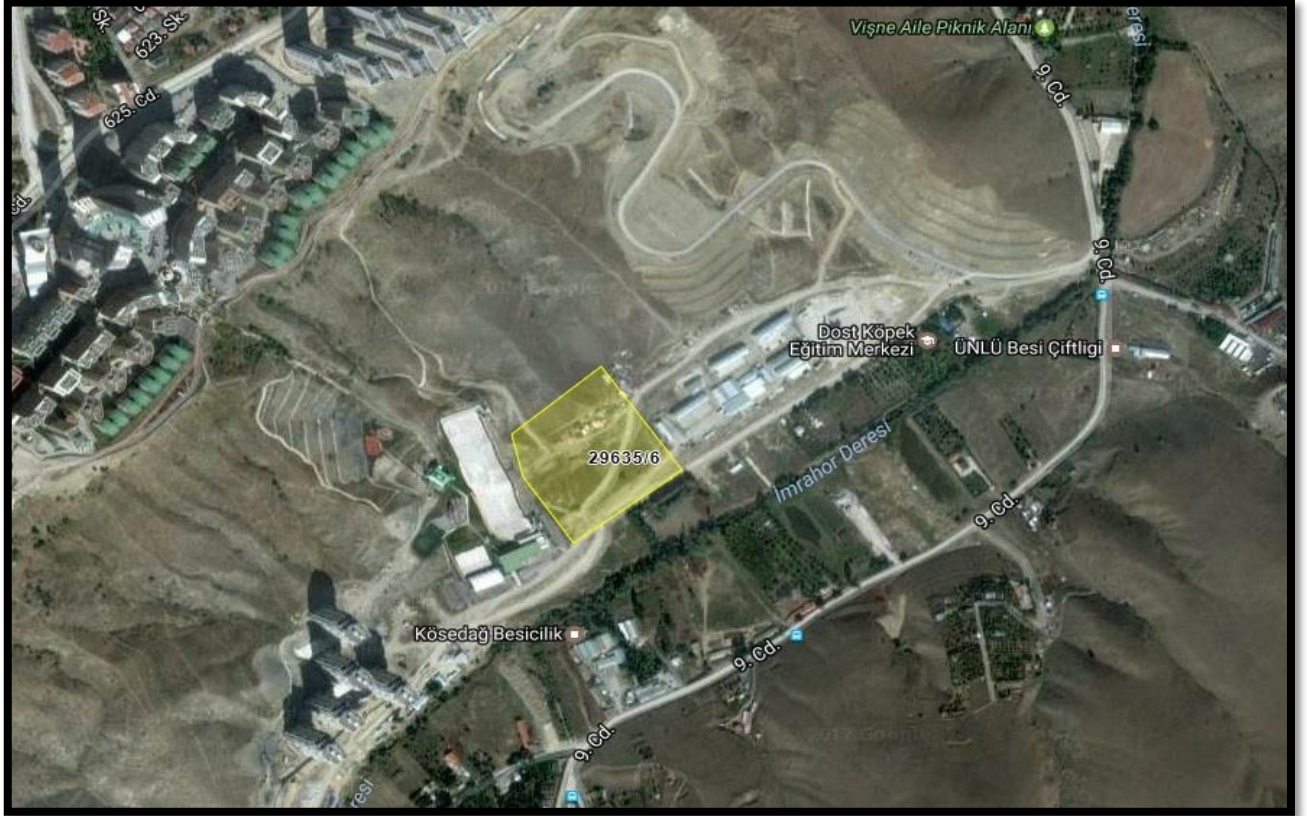
Taşınmazların bulunduğu konuma özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Konya Yolu kullanılarak Mevlana Bulvarı vasıtası ile Çankaya - Oran sapağından içeri girilerek Turan Güneş Bulvarı vasıtası ile İlkbahar Mahallesi'ne ulaştıktan sonra Altın Oran tabelasından tekrar içeri girilerek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

Şehir merkezinden ise Atatürk Bulvarı ve Cinnah Caddesi vasıtası ile Çankaya yönüne doğru ilerleyerek Çankaya'ya ulaştıktan 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 taşınmazlar 9 adet parseli kapsamakta olup, toplam alan 323.286 m² dir. Parsellerden 29900 ada 2 nolu parsel hisseli olup, Sinpaş Yapı hissesine düşen 27.871,35 m², Ankara Büyükşehir Belediyesi hissesine düşen alan 7.503,65 m² dir. Diğer parsellerin tamamı Sinpaş Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş. adına kayıtlıdır. Genel olarak parseller eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Yerinde yapılan tespitlerde parsel sınırları belirlenmemiştir.

29634 ada 2, 3 ve 4 nolu parseller, Altın Oran projesinin batısında, Ankara Marina projesinin yanında yer almaktadırlar. Üzerinde yapı olmayıp, inşai faaliyetler başlanmamıştır.

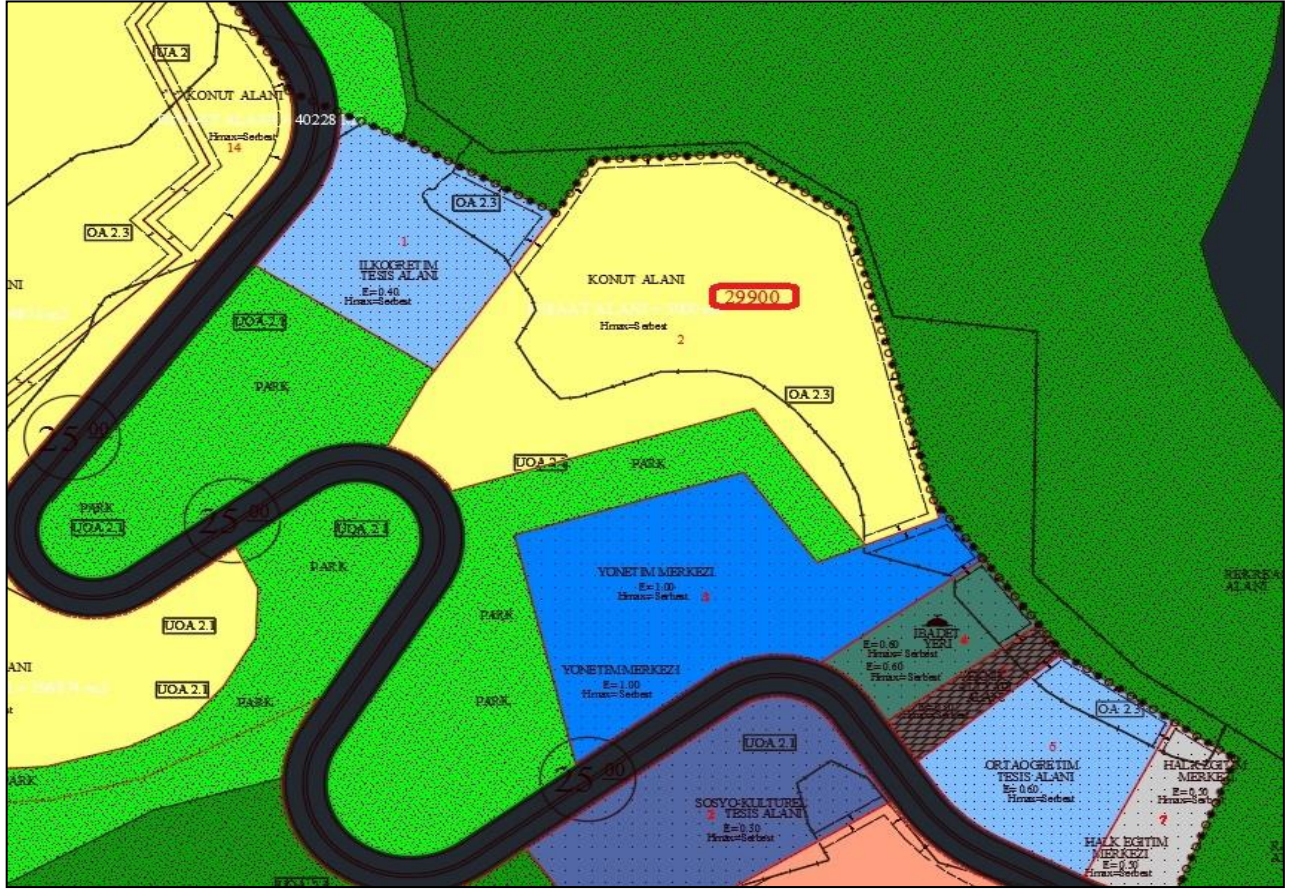
29635 ada 4, 5 ve 6 nolu parseller, Altın Oran projesinin güney doğu cephesine doğru, kayak pistinin yanında doğu cephesinde konumlanmıştır. 4-5 parselin üzerinde şantiyeye ait prefabrik yapılar yer almakta olup, 6 parselin üzerinde her hangi bir faaliyet bulunmamaktadır.

29635 ada 9 nolu parsel, Altın Oran projesinin güney cephesine doğru, kayak pistinin yanında batı cephesinde konumlanmıştır. Üzerinde yapı olmayıp, inşai faaliyetler başlanmamıştır.

29635 ada 11 nolu parsel, Altın Oran projesinin güney batı cephesine doğru, kayak pistinin sırasında batı cephesinde konumlanmıştır. Üzerinde yapı olmayıp, inşai faaliyetler başlanmamıştır.

29900 ada 2 nolu parsel, Altın Oran projesinin güney doğu cephesine doğru, Altın Oran projesinin yakınında konumlanmıştır. Üzerinde yapı olmayıp, inşai faaliyetler başlanmamıştır.





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.

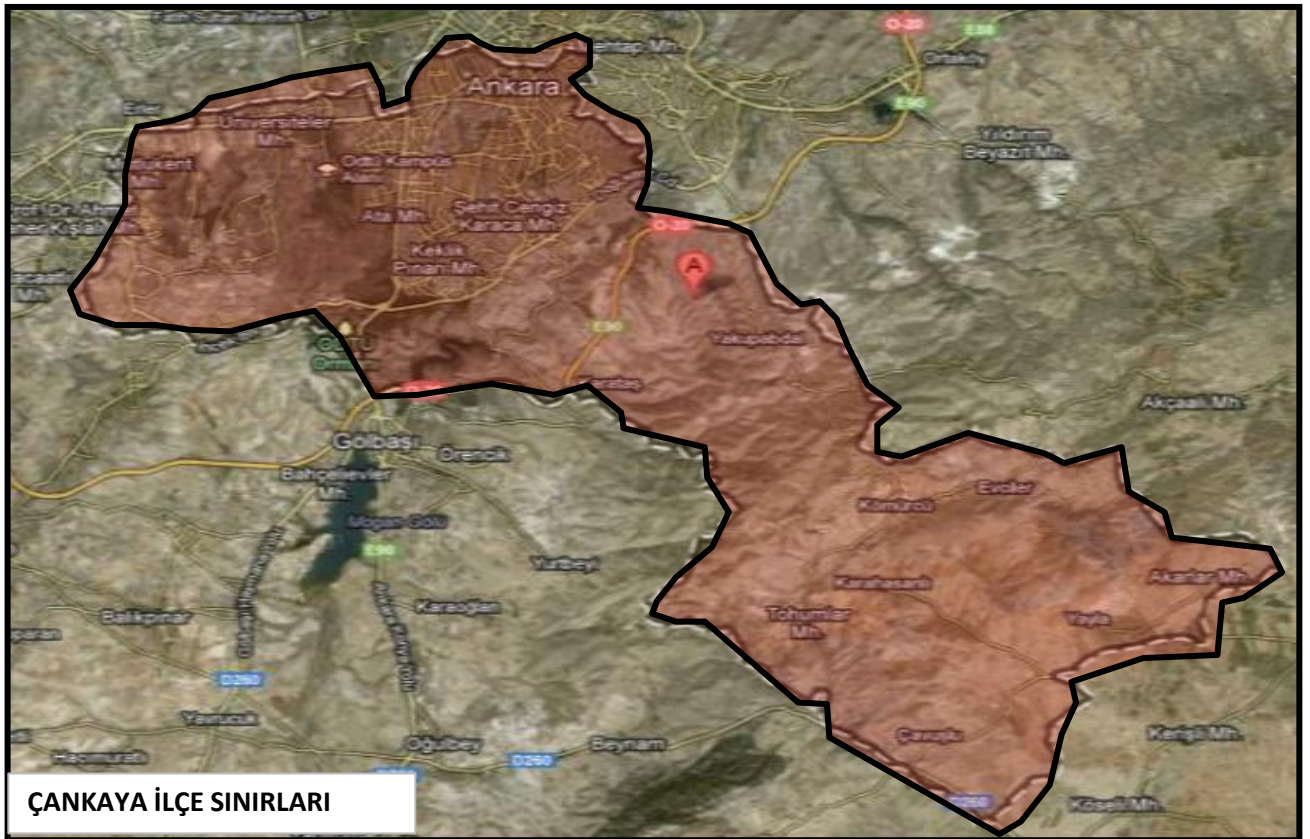
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2014 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 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, Kuğulu 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 olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

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

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 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

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ankara Büyükşehir Belediyesi, Çankaya Tapu Müdürlüğü, Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Toplu konut projesi içerisinde yer almaktadır.
- * Nitelikli ve sosyal donatılı proje geliştirmeye uygundur.
- * Parsellerin mülkiyeti tek firmaya aittir. (29900 ada 2 parsel hisseli mülkiyettir.)

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli konut+ticaret ünitesi arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * 2013 yılında alınmış ruhsatlar, inşaata başlanmamış olması nedeni ile hükümsüz durumdadır.
- * Tadilat ruhsatı ve tadilat projeleri henüz onaylanmamıştır.

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

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
 -Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

Arsa Emsalleri

1- Gmb Grup Gayrimenkul

Tel 0506 765 10 90

Taşınmazların yakınında 20.000 m² emsal:2,00 konut imarlı arsa 20.000.000.-USD pazarlanmaktadır. (usd/3,5.-TL)

SATILIK	20000 .-M ²	70.000.000 .-TL	3.500 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

2- Aşık Gayrimenkul

Tel 0312 260 46 66

Çukurambar bölgesinde 6800 m² emsal:2,20 konut imarlı arsa 30.000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	6800 .-M ²	30.000.000 .-TL	4.412 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

3- Sahibinden

Tel 0312 213 33 31

Taşınmazlara biraz uzak mesafede Yukarı dikman mahallesinde caddeye yakın konumda yerleşim yerinde konut imarlı 884 m² arsanın 125 m² hissesi 500.000.-TL pazarlanmaktadır. Emsal :2,00 olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	125 .-M ²	500.000 .-TL	4.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4- Lider Gayrimenkul

Tel 0312 240 07 24

Yaşamkent bölgesinde 6000 m² emsal:0,95 özel eğitim imarlı arsa 6.900.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	6000 .-M ²	6.900.000 .-TL	1.150 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

5- Keşif Gayrimenkul

Tel 0312 213 33 31

Taşınmazın yakınında 21.256 m² arsanın 111 m² hissesi 130.000.-TL satılıktır. Emsal:2,20 konut imarlı olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	111 .-M ²	130.000 .-TL	1.171 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI VE KAT KARŞILIĞI ARSA EMSALLERİ**6- Medyadan**

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

7- Müteahhit

15.000m² arsa üzerinde, Özçelik-Pelit inşaat ortaklığında inşa edilmekte olan proje İncek Bulvarı üzerinde yer almaktadır.Proje residence ve home office olarak projelendirilmiş toplam 222 bağımsız bölümden oluşmaktadır. %55- Kat karşılığı oranı ile anlaşma yapılmıştır.

8- Reha Medin Gayrimenkul

Tel 0312 490 85 85

Bölgede bulunan emlakçıdan alınan bilgiye göre, bölgede daha küçük parsellerde kat karşılığı oranlarının %50 civarında olduğu, daha büyük parsellerde bu oranların düşük olabileceği görüşü alınmıştır.

Bölge Müteahhitleri ve Emlakçılarla Yapılan Görüşmeler

Taşınmazın bulunduğu ilçede ve bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde küçük ölçekli parsellerde kat karşılığı paylaşım oranının %40-%50 civarında olduğu, büyük ölçekli ve proje geliştirmeye müsait parsellerde %30-%40 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Yine yapılan araştırmalar neticesinde büyük ölçekli proje yapımına müsait parsellerde hasılat paylaşım oranının %30 ila %40 civarında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Satılık Konut Emsaller**9- Oxford Gayrimenkul**

Tel 0312 440 77 66

Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde 10. katta yer alan Elmadağ manzaralı 72 m² olarak pazarlanan 1+1 daire 295.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	72 .-M ²	295.000 .-TL	4.097 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

10- Arien Gayrimenkul

Tel 0312 491 48 48

Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde 1. katta yer alan vadi manzaralı 117 m² olarak pazarlanan 3+1 daire 595.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	117 .-M ²	595.000 .-TL	5.085 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

11- Boreas Gayrimenkul

Tel 0312 490 26 26

Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde 1. katta yer alan vadi manzaralı 229 m² olarak pazarlanan 4,5+1 daire 1.050.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	229 .-M ²	1.050.000 .-TL	4.585 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

12- Borsem Gayrimenkul

Tel 0312 447 00 90

Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde 3. katta yer alan peyzaj manzaralı 136 m² olarak pazarlanan 2,5+1 daire 595.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	136 .-M ²	595.000 .-TL	4.375 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

13- EKN Group Gayrimenkul

Tel 0312 447 98 98

Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde Kıyı konaklarında 6. katta yer alan peyzaj manzaralı 240 m² olarak pazarlanan dubleks 4+1 daire 1.290.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	240 .-M ²	1.290.000 .-TL	5.375 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

14- İp Gayrimenkul

Tel 0312 447 04 04

Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde Kule blokda 32. katta yer alan vadi ve dağ manzaralı 100 m² olarak pazarlanan 1,5+1 teraslı daire 700.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	100 .-M ²	700.000 .-TL	7.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

15- İp Gayrimenkul

Tel 0312 447 04 04

Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde Kule blokda 17. katta yer alan şehir manzaralı 80 m² olarak pazarlanan 1+1 daire 385.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	80 .-M ²	385.000 .-TL	4.813 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

16- Arien Gayrimenkul

Tel 0312 491 48 48

Taşınmazın yakınında Mesa Park Oran sitesinde 6. katta yer alan 77 m² olarak pazarlanan 1+1 daire 585.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	77 .-M ²	585.000 .-TL	7.597 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

17- Cansa Gayrimenkul

Tel 0312 438 48 40

Taşınmazın yakınında Mesa Park Oran sitesinde 13. katta yer alan 150 m² olarak pazarlanan 4+1 daire 1.270.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	150 .-M ²	1.270.000 .-TL	8.467 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

18- Başkent Emlak Konutları

Tel

Taşınmazın yakınında inşaatına başlanacak olan Başkent Emlak Konutlarında ortalama satış değerlerinin m²/5.000.-TL-7.000.-TL aralığında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

SATILIK	95 .-M ²	600.000 .-TL	6.316 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Ticari Emsaller**19- 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
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

20- 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
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

21- Doğan Emlak

Tel 0312 480 80 47

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

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

22- Coldwell Banker

Tel 0312 436 01 00

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

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

23- Ana Emlak

Tel 0312 441 92 20

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

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

24- Borsem Emlak

Tel 0312 447 00 90

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

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

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 (29635/6 NOLU PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		70.000.000	30.000.000	6.900.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	28.714,00	20.000	6.800	6.000
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		3.500	4.412	1.150
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÜÇÜK -5%	KÜÇÜK -5%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -5%	İYİ -5%	ÇOK KÖTÜ 30%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -10%	İYİ -10%	KÖTÜ 20%
İMAR KOŞULLARI		2,2	2,2	0,95
İMAR KOŞULLARI İLİŞKİN DÜZELTME	MERKEZ	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-6%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-26%	67%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.657	2.786	3.265	1.921

Değerleme konusu parseller "Konut" ve "Merkez" lejantlarında olup, Merkez imar lejantına sahip yerlerde yapılaşma koşulları ofis, rezidans, ticaret fonksiyonlu uygulamalar yapılabilmektedir. Konut lejantında ise sadece konut yapılabilmekte olup, yukarıda 29635 ada 6 parsel için örnek olarak emsal karşılaştırma tablosu yapılmış olup, Merkez lejantlı parsellerde birim m² değeri ortalama 2.657 TL/m² olarak öngörülmüştür.

Bölgede yer alan ve hiçbir şerefiye unsuru bulunmayan yapılaşma hakkı düşük Konut imarlı baz parselin birim m² değerinin 750 TL olarak hesaplanmış olup aşağıda yer alan puanlama sistemine istinaden baz fiyat ve Merkez fonksiyonlu parselin birim fiyatı dikkate alınmak sureti ile parsellerin konumları-yola cepheleri, alanları, imar fonksiyonları ve inşa edilebilecek yapı alanların dikkate alınarak bir şerefiye tablosu oluşturulmuştur. Bu şerefiye tablosunda her bir başlığa ilişkin puanlama yapılarak etki oranları yüzdesel olarak belirtilmiştir. Daha sonra her bir parametreye ilişkin verilen puanlar toplanarak toplam şerefiye puanı hesaplanmış ve bu şerefiye puanından gelen toplam şerefiye puanı baz birim fiyat ile toplanmak sureti ile nihai birim değere ulaşılmıştır.

ŞEREFİYE TABLOSU												
TAŞINMAZ BİLGİLERİ			Puanlama						BAZ BİRİM M2 FİYATI (TL/M2)	750		
ADA NO	PARSEL NO	ALAN (M2)	KONUM YOLA CEPHE	MÜLKİYET (HİSSELİ- TAM)	ALAN	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA KOŞULLARI	TOPLAM ŞEREFİYE	ŞEREFİYELİ BİRİM DEĞER	ALAN (M2)	Toplam Değer	Yuvarlatılmış Toplam Değer
29634	2	37.056,00	15,00%	0,00%	8,70%	0,00%	144,20%	1,6790	2.009	37.056,00	74.454.768,00	74.460.000,00
29634	3	38.658,00	13,00%	0,00%	8,30%	0,00%	158,28%	1,7958	2.097	38.658,00	81.060.027,30	81.070.000,00
29634	4	56.472,00	16,00%	0,00%	5,72%	0,00%	70,98%	0,9270	1.445	56.472,00	81.616.288,80	81.620.000,00
29635	4	45.208,00	8,00%	0,00%	7,15%	55,00%	179,00%	2,4915	2.619	45.208,00	118.382.799,00	118.390.000,00
29635	5	25.725,00	8,00%	0,00%	12,50%	55,00%	179,00%	2,5450	2.659	25.725,00	68.396.343,75	68.400.000,00
29635	6	28.714,00	9,00%	0,00%	11,25%	55,00%	179,00%	2,5425	2.657	28.714,00	76.289.508,75	76.290.000,00
29635	9	18.500,00	10,00%	0,00%	17,40%	55,00%	162,50%	2,4490	2.587	18.500,00	47.854.875,00	47.860.000,00
29635	11	35.578,00	5,00%	0,00%	9,08%	0,00%	205,24%	2,1932	2.395	35.578,00	85.205.626,80	85.210.000,00
29900	2	37.375,00	5,00%	-10,00%	8,64%	0,00%	5,35%	0,0899	817	37.375,00	30.551.587,50	30.560.000,00
	TOPLAM	323.286,00										663.860.000 TL

PARSELLERİN DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	İmar Lejantı	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
29634	2	37.056,00	Konut	2.009	74.454.768,00	74.460.000,00
29634	3	38.658,00	Konut	2.097	81.060.027,30	81.070.000,00
29634	4	56.472,00	Konut	1.445	81.616.288,80	81.620.000,00
29635	4	45.208,00	Merkez	2.619	118.382.799,00	118.390.000,00
29635	5	25.725,00	Merkez	2.659	68.396.343,75	68.400.000,00
29635	6	28.714,00	Merkez	2.657	76.289.508,75	76.290.000,00
29635	9	18.500,00	Merkez	2.587	47.854.875,00	47.860.000,00
29635	11	35.578,00	Konut	2.395	85.205.626,80	85.210.000,00
29900	2	37.375,00	Konut	817	30.551.587,50	30.560.000,00
TOPLAM DEĞER (.-TL)					663.811.824,90	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)					663.860.000,00	

29900 Ada 2 Parselde Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. Hissesine (2944711/3737500) Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	24.071.062,42
---	---------------

■ **9 Adet Parsel İçin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;**

9 Adet Parselin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	663.860.000,00
--	----------------

<u>Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. Hissesine Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)</u>	657.371.062,42
<u>Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. Hissesine Düşen Mevcut Durum Yuvarlatılmış Toplam Değeri (.-TL)</u>	657.370.000,00

Değerlemesi yapılan parsellerin her birinin değerleri yukarıdaki tabloda belirtilmiştir. Bu yöntem ile 9 adet taşınmazın 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri 663.860.000.-TL olarak takdir edilmiştir. (Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. 'nin hissesine düşen toplam değer 657.370.000.-TL)

SATILIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8
SATIŞ FİYATI		295.000	595.000	1.050.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	72	117	229
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		4.097	5.085	4.585
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%	BÜYÜK 20%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-10%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.368	3.483	4.577	5.044

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 3.500.-TL/m² ile 5.500.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu örnek olarak 100 m² hazırlanmış olup, birim m² değeri ortalama 4.368 TL/m² olarak öngörülmüştür. 29900 ada 2 parselde yapılaşma koşulları az olmasına karşın arsasının çok büyük olması, müstakil lüks bahçeli villa yapılacağı düşünüldükçe m² birim fiyatı arsa payı dahil 35.000.TL/m² olarak öngörülmüştür.

SATILIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 19	EMSAL 20	EMSAL 21
SATIŞ FİYATI		425.000	5.500.000	1.065.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	150,00	60	1.127	200
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		7.083	4.880	5.325
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ÇOK BÜYÜK 30%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 21%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-4%	-4%	-4%
TOPLAM DÜZELTME		62%	97%	67%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.000	11.504	9.609	8.887

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 3.130.-TL/m² ile 13.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu 150 m² örnek olarak hazırlanmıştır. Diğer bölümlerin birim m² değerleri; nirengi noktası olarak projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazların onaylanmış ruhsat ve projenin olmaması (eski alınan ruhsat sürelerinin dolması) nedeniyle ve değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli (24.02.2027) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %10,32 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu 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.

Söz konusu projenin yapım aşamasında olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %1,68 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 10,32 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 1,68 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 12 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

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

6.3.1 - 29634 Ada 2 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilecek olan toplam satışa esas alanları avan projeden hesaplanmış alanlar Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. firmasından alınmıştır. Değerleme konusu 29634 ada 2 parselin alanı 37.056,00 m² dir. Parsel; konut imarlı olup toplam ortak alan ve diğer ilaveler yapılacağı varsayılarak satılabilir toplam konut alanının 26.725,00 m² olabileceği varsayılmıştır.

Taşınmaz için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde %40'ı, 2. dönemde %35'i, 3. dönemde %25'i satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 4.368.-TL izleyen dönemlerde %5 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %12,00 olarak kabul edilmiştir.

* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nın bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (29634 ADA 2 PARSEL)					
Arsa Alanı	37.056,00m ²	Emsal / KAKS	0,00		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	20.383,74m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,30	100%	0%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	26.725,00m ²	26.725,00m ²	0,00m ²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	26.725,00				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		40,00%	35,00%	25,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		10.690	9.354	6.681	26.725
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		4.368	4.586	4.816	
Satış Geliri (Konut)		46.693.920	42.900.039	32.175.029	
Satış Gelirleri (Toplam)		46.693.920 TL	42.900.039 TL	32.175.029 TL	121.768.988 TL
Nakit Akım		46.693.920 TL	42.900.039 TL	32.175.029 TL	121.768.988 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		99.596.041 TL	98.792.199 TL	97.999.585 TL	
İNDİRGEME ORANI	11,50%	12,00%	12,50%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		34.577.270			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		31.119.543			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		839,80m ²			

6.3.2 - 29634 Ada 3 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parsel üzerinde inşa edilecek olan toplam satışa esas alanları avan projeden hesaplanmış alanlar Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. firmasından alınmıştır. Değerleme konusu 29634 ada 3 parselin alanı 38.658,00 m² dir. Parsel; konut imarlı olup toplam ortak alan ve diğer ilaveler yapılacağı varsayılarak satılabilir toplam konut alanının 30.579,00 m² olabileceği varsayılmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde %40'ı, 2. dönemde %35'i, 3. dönemde %25'i satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 4.368.-TL izleyen dönemlerde %5 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %12,00 olarak kabul edilmiştir.

* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nın bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (29634 ADA 3 PARSEL)					
Arsa Alanı	38.658,00m ²	Emsal / KAKS	0,00		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	22.512,21m ²	Konut Alanı		Ticaret Alanı	
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,30	100%		0%	
Satışa Esas İnşaat Alanı	30.579,00m ²	30.579,00m ²		0,00m ²	
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	30.579,00				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		40,00%	35,00%	25,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		12.232	10.703	7.645	30.579
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		4.368	4.586	4.816	
Satış Geliri (Konut)		53.427.629	49.086.634	36.814.975	
Satış Gelirleri (Toplam)		53.427.629 TL	49.086.634 TL	36.814.975 TL	139.329.238 TL
Nakit Akım		53.427.629 TL	49.086.634 TL	36.814.975 TL	139.329.238 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	113.958.741 TL	113.038.976 TL	112.132.060 TL		
İNDİRGEME ORANI	11,50%	12,00%	12,50%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		39.563.642			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		35.607.278			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		921,08m ²			

6.3.3 - 29634 Ada 4 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parseller üzerinde inşa edilecek olan toplam satışa esas alanları avan projeden hesaplanmış alanlar Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. firmasından alınmıştır.

Değerleme konusu 29634 ada 4 parselin alanı 56.472,00 m² dir. Parsel; konut imarlı olup toplam ortak alan ve diğer ilaveler yapılacağı varsayılarak satılabilir toplam konut alanının 20.042,00 m² olabileceği varsayılmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde %40'ı, 2. dönemde %35'i, 3. dönemde %25'i satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 4.368.-TL izleyen dönemlerde %5 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %12,00 olarak kabul edilmiştir.

* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nın bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (29634 ADA 4 PARSEL)					
Arsa Alanı	56.472,00m ²	Emsal / KAKS	0,00		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	15.008,14m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,30	100%	0%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	20.042,00m ²	20.042,00m ²	0,00m ²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	20.042,00				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		40,00%	35,00%	25,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		8.017	7.015	5.011	20.042
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		4.368	4.586	4.816	
Satış Geliri (Konut)		35.017.382	32.172.220	24.129.165	
Satış Gelirleri (Toplam)		35.017.382 TL	32.172.220 TL	24.129.165 TL	91.318.768 TL
Nakit Akım		35.017.382 TL	32.172.220 TL	24.129.165 TL	91.318.768 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	74.690.509 TL	74.087.680 TL	73.493.272 TL		
İNDİRGEME ORANI	11,50%	12,00%	12,50%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		25.930.688			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		23.337.619			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		413,26m ²			

6.3.4 - 29635 Ada 4-5-6 Parseller İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilecek olan toplam satışa esas alanları avan projeden hesaplanmış alanlar Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. firmasından alınmıştır. Değerleme konusu 29635 ada 4-5-6 parsellerin alanı 99.647,00 m² dir. Parsel; merkez imarlı olup toplam ortak alan ve diğer ilaveler yapılacağı varsayılarak satılabilir konut inşaat alanının 143.077 m² (%80), ticaret inşaat alanının 35.769 m² (%20), olabileceği varsayılmıştır. Toplam inşaat alanı 178.846,40 m² dir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde %40'ı, 2. dönemde %35'i, 3. dönemde %25'i satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 4.368.-TL izleyen dönemlerde %5 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %12,00 olarak kabul edilmiştir.

Ticari ünitelerinin 1. dönemde %20'si, 2. dönemde %30'u, 3. dönemde %50'si satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde ticari satış değerlerinin 10.000.-TL izleyen dönemlerde %10 artacağı varsayılmıştır.

* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nın bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (29635 ADA 4-5-6 PARSEL)					
Arsa Alanı	99.647,00m ²	Emsal / KAKS	0,00		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	134.616,58m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,30	80%	20%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	178.846,40m ²	143.077,12m ²	35.769,28m ²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	178.846,40				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		40,00%	35,00%	25,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		57.231	50.077	35.769	143.077
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		4.368	4.586	4.816	
Satış Geliri (Konut)		249.984.344	229.673.116	172.254.837	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)		20,00%	30,00%	50,00%	
Satılan Brüt Alan (Ticaret)		7.154	10.731	17.885	35.769
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)		10.000	11.000	12.100	
Satış Geliri (Ticaret)		71.538.560	118.038.624	216.404.144	
Satış Gelirleri (Toplam)		321.522.904 TL	347.711.740 TL	388.658.981 TL	1.057.893.625 TL
Nakit Akım		321.522.904 TL	347.711.740 TL	388.658.981 TL	1.057.893.625 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	848.424.746 TL	840.907.478 TL	833.500.964 TL		
İNDİRGEME ORANI	11,50%	12,00%	12,50%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		294.317.617			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		264.885.855			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		2.658,24m ²			

6.3.5 - 29635 Ada 9 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parseller üzerinde inşa edilecek olan toplam satışa esas alanları avan projeden hesaplanmış alanlar Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. firmasından alınmıştır.

Değerleme konusu 29635 ada 9 parselin alanı 18.500,00 m² dir. Parsel; merkez imarlı olup toplam ortak alan ve diğer ilaveler yapılacağı varsayılarak satılabilir konut inşaat alanının 17.940,60 m² (%60), ticaret inşaat alanının 11.960,40 m² (%40), olabileceği varsayılmıştır. Toplam inşaat alanı 29.901,00 m² dir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde %40'ı, 2. dönemde %35'i, 3. dönemde %25'i satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 4.368.-TL izleyen dönemlerde %5 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %12,00 olarak kabul edilmiştir.

Ticari ünitelerinin 1. dönemde %20, 2. dönemde %30'si, 3. dönemde %50'si satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 10.000.-TL izleyen dönemlerde %10 artacağı varsayılmıştır.

* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değerin geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nın bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (29635 ADA 9 PARSEL)					
Arsa Alanı	18.500,00m ²	Emsal / KAKS	0,00		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	17.579,52m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,30	60%	40%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	29.901,00m ²	17.940,60m ²	11.960,40m ²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	29.901,00				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		40,00%	35,00%	25,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		7.176	6.279	4.485	17.941
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		4.368	4.586	4.816	
Satış Geliri (Konut)		31.345.816	28.798.969	21.599.227	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)		20,00%	30,00%	50,00%	
Satılan Brüt Alan (Ticaret)		2.392	3.588	5.980	11.960
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)		10.000	11.000	12.100	
Satış Geliri (Ticaret)		23.920.800	39.469.320	72.360.420	
Satış Gelirleri (Toplam)		55.266.616 TL	68.268.289 TL	93.959.647 TL	217.494.552 TL
Nakit Akım		55.266.616 TL	68.268.289 TL	93.959.647 TL	217.494.552 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	172.261.101 TL	170.646.875 TL	169.057.120 TL		
İNDİRGEME ORANI	11,50%	12,00%	12,50%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		59.726.406			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		53.753.766			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		2.905,61m ²			

6.3.6 - 29634 Ada 11 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parseller üzerinde inşa edilecek olan toplam satışa esas alanları avan projeden hesaplanmış alanlar Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. firmasından alınmıştır.

Değerleme konusu 29634 ada 11 parselin alanı 35.578,00 m² dir. Parsel; konut imarlı olup toplam ortak alan ve diğer ilaveler yapılacağı varsayılarak satılabilir toplam konut alanının 36.510,06 m² olabileceği varsayılmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde %40'ı, 2. dönemde %35'i, 3. dönemde %25'i satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 4.368.-TL izleyen dönemlerde %5 artacağı varsayılmıştır.

* İndirgeme oranı %12,00 olarak kabul edilmiştir.

* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nın bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (29635 ADA 11 PARSEL)					
Arsa Alanı	35.578,00m ²	Emsal / KAKS	0,00		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	29.208,05m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	0,30	100%	0%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	36.510,06m ²	36.510,06m ²	0,00m ²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	36.510,06				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		40,00%	35,00%	25,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		14.604	12.779	9.128	36.510
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		4.368	4.586	4.816	
Satış Geliri (Konut)		63.790.377	58.607.409	43.955.557	
Satış Gelirleri (Toplam)		63.790.377 TL	58.607.409 TL	43.955.557 TL	166.353.342 TL
Nakit Akım		63.790.377 TL	58.607.409 TL	43.955.557 TL	166.353.342 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	136.062.018 TL	134.963.858 TL	133.881.038 TL		
İNDİRGE ME ORANI	11,50%	12,00%	12,50%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		47.237.350			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		42.513.615			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		1.194,94m ²			

6.3.7 - 29900 Ada 2 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parseller üzerinde inşa edilecek olan toplam satışa esas alanları avan projeden hesaplanmış alanlar Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. firmasından alınmıştır.

Değerleme konusu 29900 ada 2 parselin alanı 35.375,00 m² dir. Parsel; konut imarlı olup toplam ortak alan ve diğer ilaveler yapılacağı varsayılarak satılabilir toplam konut alanının 1.000,00 m² olabileceği varsayılmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 24 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Konut ünitelerinin 1. dönemde %50'si, 2. dönemde %50'si satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

1. dönemde konut satış değerlerinin 34.500.-TL izleyen dönemlerde %5 artacağı varsayılmıştır.

*29900 ada 2 parselde müstakil lüks villa yapılacağı öngörülmüştür.

* İndirgeme oranı %12,00 olarak kabul edilmiştir.

* Hasılat paylaşımı %35 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 30 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (29900 ADA 2 PARSEL)				
Arsa Alanı	37.375,00m ²	Emsal / KAKS	0,00	
Toplam Emsal İnşaat Alanı	750,00m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı	
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,30	100%	0%	
Satışa Esas İnşaat Alanı	1.000,00m ²	1.000,00m ²	0,00m ²	
NAKİT AKIŞI				
YATIRIM SÜRECİ	36			
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	1.000,00			
		1.dönem	2.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		50,00%	50,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		500	500	1.000
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		34.500	36.225	
Satış Geliri (Konut)		17.250.000	18.112.500	
Satış Gelirleri (Toplam)		17.250.000 TL	18.112.500 TL	35.362.500 TL
Nakit Akım		17.250.000 TL	18.112.500 TL	35.362.500 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	30.039.816 TL	29.840.960 TL	29.644.444 TL	
İNDİRGEME ORANI	11,50%	12,00%	12,50%	
Hasılat Paylaşımı Oranı		35%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		10.444.336		
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		9.399.902		
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		251,50m ²		

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların Konut ve Merkez imarlı olup hazırlanan nakit akımları ve arsa proje geliştirme hesaplarında yapılacak yaklaşık inşaat alanları belirtilmiştir. Her bir parsel için hazırlanan nakit akımları ve arsa proje geliştirme hesapları neticesindeki birim değerleri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
29634	2	37.056,00	839,80	31.119.628,80	8.696.520,46
29634	3	38.658,00	921,08	35.607.110,64	9.950.567,47
29634	4	56.472,00	413,26	23.337.618,72	6.521.802,68
29635	4	45.208,00	2.658,24	120.173.713,92	33.583.085,71
29635	5	25.725,00	2.658,24	68.383.224,00	19.110.000,00
29635	6	28.714,00	2.658,24	76.328.703,36	21.330.400,00
29635	9	18.500,00	2.905,61	53.753.785,00	15.021.737,37
29635	22	35.578,00	1.194,94	42.513.575,32	11.880.610,14
29900	2	37.375,00	251,50	9.399.812,50	2.626.819,95
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				460.617.172,26	
PARSELLERİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				460.617.000,00	
PARSELİN DEĞER (.-USD)				128.721.543,78	

Değerlemesi yapılan parsellerin her birinin değerleri yukarıdaki tabloda belirtilmiştir. Bu yöntem ile 1/1 (tam) hissesinin toplam değeri 517.248.000.-TL olarak takdir edilmiştir. (Sinpaş yapının hissesine düşen değer 515.255.000.-TL)

<u>29900 Ada 2 Parselde Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. Hissesine (2944711/3737500) Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (-TL)</u>	7.405.948,17
---	---------------------

■ **9 Adet Parselin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

9 Adet Parselin Mevcut Durum Toplam Değeri (-TL)	460.617.000,00
---	-----------------------

<u>Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. Hissesine Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (-TL)</u>	458.623.307,93
<u>Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. Hissesine Düşen Mevcut Durum Yuvarlatılmış Toplam Değeri (-TL)</u>	458.620.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parseller için en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Parsellerin Toplam Değeri (-TL)	663.860.000,00
Sinpaş Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (-TL)	657.370.000,00

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Parsellerin Toplam Değeri (-TL)	460.617.000,00
Sinpaş Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (-TL)	458.620.000,00

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise taşınmaz değerlerine ulaşılırken 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

Boş parsel olması nedeni ile arsa değeri 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" (Ek-6) 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.

Sinpaş Yapı Belediye'ye olan taahhütlerini tamamladıkça söz konusu ipotek ve beyanlar peyder pey kaldırılmaktadır. Belediye'nin tesis etmiş olduğu ipotek tutarı toplamı başlangıçta 121.579.206,22 TL iken, son durum itibarıyla 41.000.000 TL'ye inmiştir. Ayrıca Sinpaş Yapı'ya ait arsalar üzerinde inşaatı tamamlanan 1.642 adet bağımsız bölümün tapularından söz konusu beyan kaldırılmış ve bu bağımsız bölümlerin tapuları Sinpaş Yapı tarafından alıcılara devredilmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Parsellerin raporda belirtilen alanlar ilgili firmadan alınan avan projeye göre belirtilmiş olup, Yerinde yapılan tespitlerde parsellerin boş olduğu ve inşaa faaliyetlerin başlamadığı gözlemlenmiştir. 2013 yılında alınmış olup ruhsatların 2 yıllık geçerlilik süresi tamamlanmış olup tadilat ruhsatı alınmamış olması nedeni ile hükümsüzdürler. Alınan bilgilere göre yukarıda tabloda belirtilen alanlara göre tadilat ruhsatları alındıktan sonra inşaat faaliyetlerine başlanacağı bilgisi alınmıştır.

3194 sayılı İmar kanunun 29. maddesine göre;
Ruhsat müddeti:

Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır. Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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.

Bu çerçevede Sinpaş Yapı bir yandan Belediye'ye ait arsalar üzerinde Belediye'ye taahhüt ettiği yapıların inşasını gerçekleştirirken, bir yandan da Belediye'den devraldığı arsalar üzerinde proje geliştirmiş ve bu arsalar üzerinde inşa etmekte olduğu bağımsız bölümlerin satışlarını da eşanlı olarak yürütmüştür. Sinpaş Yapı Belediye'ye olan taahhütlerini tamamladıkça söz konusu ipotek ve beyanlar peyder pey kaldırılmaktadır. Belediye'nin tesis etmiş olduğu ipotek tutarı toplamı başlangıçta 121.579.206,22 TL iken, son durum itibarıyla 41.000.000 TL'ye inmiştir. Ayrıca Sinpaş Yapı'ya ait arsalar üzerinde inşaatı tamamlanan 1.642 adet bağımsız bağımsız bölümün tapularından söz konusu beyan kaldırılmış ve bu bağımsız bölümlerin tapuları Sinpaş Yapı tarafından alıcılara devredilmiştir. Sinpaş Yapı kalan taahhütlerini de tamamladığında ilgili ipotekler ve beyan tüm taşınmazlardan kaldırılmış olacaktır.

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.

Ankara İli Çankaya İlçesi 29634 ada 2 nolu parsel, 29635 ada 4, 5, 6, 9 ve 11 nolu parseller 29635 ada 7 ve 8 nolu parseller üzerinde Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine tesis edilen ipoteklerler yukarıda ifade edildiği üzere 11.11.2010 tarihli “Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi” uyarınca arsa sahibi olan Belediye ile kat karşılığı yöntemiyle geliştirilen projede, Belediye tarafından arsaların mülkiyetinin Sinpaş Yapı’ya devredilmiş olması karşılığında, Sinpaş Yapı’nın Belediye’ye olan taahhütlerinin teminatı olarak konulmuş bir ipotektir. Bahse konu proje farklı parsellerde ayrı ayrı etaplar halinde ilerleyen bir projedir. Örneğin bir yandan Belediye’ye ait olan A parselinde işin sonunda Belediye’de kalacak olan yapılar inşa edilirken, bir yandan da bunun karşılığında Belediye’ye ait olan B parselinin mülkiyetini Sinpaş Yapı’ya devredilmiştir. B parsel üzerine tesis edilen ipotek ise, A parselindeki taahhütlerin tamamlanmasının teminatını teşkil etmektedir. Bununla birlikte Sinpaş Yapı B parselinde hemen bir proje geliştirmek ve inşaat yapmak mecburiyetinde değildir. Yukarıda anılan parsellerin durumu da bu örnekteki B parseline denk gelmektedir.

GYO Tebliği’nin 30. maddesinin birinci fıkrası projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek tesis etme imkanı tanımaktadır. Söz konusu maddede ipotek tesis edilen taşınmazlar üzerinde geliştirilecek bir proje için alınmış bir yapı ruhsatı bulunmasını zorunlu tutan bir hüküm bulunmamaktadır. Bu çerçevede Ankara İli Çankaya İlçesi 29634 ada 2 nolu parsel, 29635 ada 4, 5, 6, 9 ve 11 nolu parseller 29635 ada 7 ve 8 nolu parsellerin Şirketimize devrolması halinde, bunlar üzerinde geliştirilecek bir proje için alınmış bir yapı ruhsatı henüz bulunmasa da, arsa sahibi lehine ipotek tesis edilmiş olmasının anılan tebliğ hükmüne aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

Ankara İli Çankaya İlçesi 29634 ada 2 nolu parsel, 29635 ada 4, 5, 6, 9 ve 11 nolu parseller ve 29900 ada 2 parsel üzerinde TEİAŞ lehine tesis edilmiş olan irtifak hakları son durum itibariyle halen mevcuttur. 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.

GYO Tebliği’nin 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. Söz konusu şerh gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

GYO Tebliği’nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinde “j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.” denilmektedir. Söz konusu şerh taşınmazların devredilebilmesi konusunda sınırlama getiren bir şerh değildir.

Tebliğ’in 22-1-r maddesine ise ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması gerektiği ifade edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliği “ARSA” şeklindedir. Değerlemesi yapılan taşınmazlar boş arsa durumunda olduğundan, taşınmazların tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumlu olduğu ve bu kapsamda taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, 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 9 ADET parselin (8 adet parsel ve 1 adet parseldeki Sinpaş Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş. hisselerinin)

02.10.2017 tarihli toplam değeri için ;

657.370.000 .-TL

(Altı Yüz Elli Yedi Milyon Üç Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

775.696.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 9 ADET PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
657.370.000	183.705.008	156.148.602	775.696.600

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

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

PARSELLERİN DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	İmar Lejantı	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
29634	2	37.056,00	Konut	2.009	74.454.768,00	74.460.000,00
29634	3	38.658,00	Konut	2.097	81.060.027,30	81.070.000,00
29634	4	56.472,00	Konut	1.445	81.616.288,80	81.620.000,00
29635	4	45.208,00	Merkez	2.619	118.382.799,00	118.390.000,00
29635	5	25.725,00	Merkez	2.659	68.396.343,75	68.400.000,00
29635	6	28.714,00	Merkez	2.657	76.289.508,75	76.290.000,00
29635	9	18.500,00	Merkez	2.587	47.854.875,00	47.860.000,00
29635	11	35.578,00	Konut	2.395	85.205.626,80	85.210.000,00
29900	2	37.375,00	Konut	817	30.551.587,50	30.560.000,00
TOPLAM DEĞER (.-TL)					663.811.824,90	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)					663.860.000,00	

**29900 Ada 2 Parselde Sinpaş Yapı Endüstrisi ve
Tic. A.Ş. Hissesine (2944711/3737500) Düşen
Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)**

24.071.062,42

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ahmet Özgün HERGÜL

Eren KURT

Lisans No: 402487

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.