SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 29634 ADA 5-6 NOLU PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN PROJELER (MARİNA ANKARA-PORTOFİNO ANKARA PROJELERİ) ve 29634 ADA 7 PARSEL

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-1704004-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 29634 ADA 5-6 NOLU PARSELLER ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN PROJELER (MARİNA ANKARA-PORTOFİNO ANKARA PROJELERİ) ve 29634 ADA 7 PARSEL (P4 PARSELLER)
DEĞERLEME ADRESİ	İLKBAHAR MAH. GÜNEYPARK KÜME EVLERİ CAD. SİNPAŞ MARİNA ANKARA VE PORTOFİNO ANKARA PROJELERİ VE 29634 ADA 7 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	**Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)** **Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)**

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

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

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** EmsalKarşılaştırmaYaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** EmsalKarşılaştırmaYaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 5 - Yapı Ruhsatları (kopya)
Ek 6 - Mülkiyet Listeleri
Ek 7 - Kat karşılığı sözleşmesi
Ek 8 - Teiaş Yazıları-Parselasyon Kararları

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 2 adet projenin ve 29634 ada 7 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 inşaatı devam eden 2 adet projenin ve 29634 ada 7 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 ve SNPY-1704004 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.
Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için 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 5 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MÜHYE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	29634
Parsel No	:	5
Alanı	:	31.891,00 m²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Blok No	:	EKTEDİR
Bağ. Böl. No	:	EKTEDİR
Niteliği	:	EKTEDİR
Kat No	:	EKTEDİR
Arsa Payı	:	EKTEDİR
Sahibi	:	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	:	EKTEDİR
Cilt No	:	EKTEDİR
Sayfa No	:	EKTEDİR
Tapu Tarihi	:	EKTEDİR

2.1 - Tapu Kayıtları

29634 ADA 6 PARSEL		
İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MÜHYE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	29634
Parsel No	:	6
Alanı	:	85.888,00 m²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Blok No	:	EKTEDİR
Bağ. Böl. No	:	EKTEDİR
Niteliği	:	EKTEDİR
Kat No	:	EKTEDİR
Arsa Payı	:	EKTEDİR
Sahibi	:	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (54861/85888) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (31027/85888)
Yevmiye No	:	EKTEDİR
Cilt No	:	EKTEDİR
Sayfa No	:	EKTEDİR
Tapu Tarihi	:	EKTEDİR

2.1 - Tapu Kayıtları

29634 ADA 7 PARSEL		
İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MÜHYE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	29634
Parsel No	:	7
Alanı	:	9.733,00 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	:	7088
Tapu Tarihi	:	10.05.2016

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 ada 5 ve 6 parseller üzerinde;

Beyanlar:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi ((Bu şerh ilgii 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)
* Yönetim Planı :06/07/2017-51232 (29634 ada 5 parsel)
* Yönetim Planı: 07/07/2017-51654 (29634 ada 6 parsel)

Şerhler:

**Geçit hakkı vardır. (Özek koşullar;5 parsel lehine 6 parsel aleyhine 3666,42 m² geçiş için irtifak hakkı 6 parsel lehine 5 parsel aleyhine 1.382,53 m² geçiş için irtifak hakkı) 20.07.2016 - 55337 yev.

29634 ada 7 parsel üzerinde;

Beyanlar:

*Diğer(Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde Kalmaktadır. 12/10/2010-2550-10798-Ankara Büyükşehir Belediyesi ((Bu şerh ilgii 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)

İrtifak:

M:Bu parsel alyehine TEK Genel Müdürlüğü lehine 1976 m² sahada daimi irtifak hakkı (31/01/1992-749)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu 29634 ada 7 parsel için; son üç yılda alım satım işlemi olmamıştır. Ancak kadastral çalışmasından dolayı parsel numaralarında değişiklikler olmuştur. Ayrıca 29634 ada 5 parsel 06/07/2017 tarih 51232 yevmiye ile ve 29634 ada 6 parsel 07/07/2017 tarih 51654 yevmiye ile kat irtifakına geçmişlerdir.

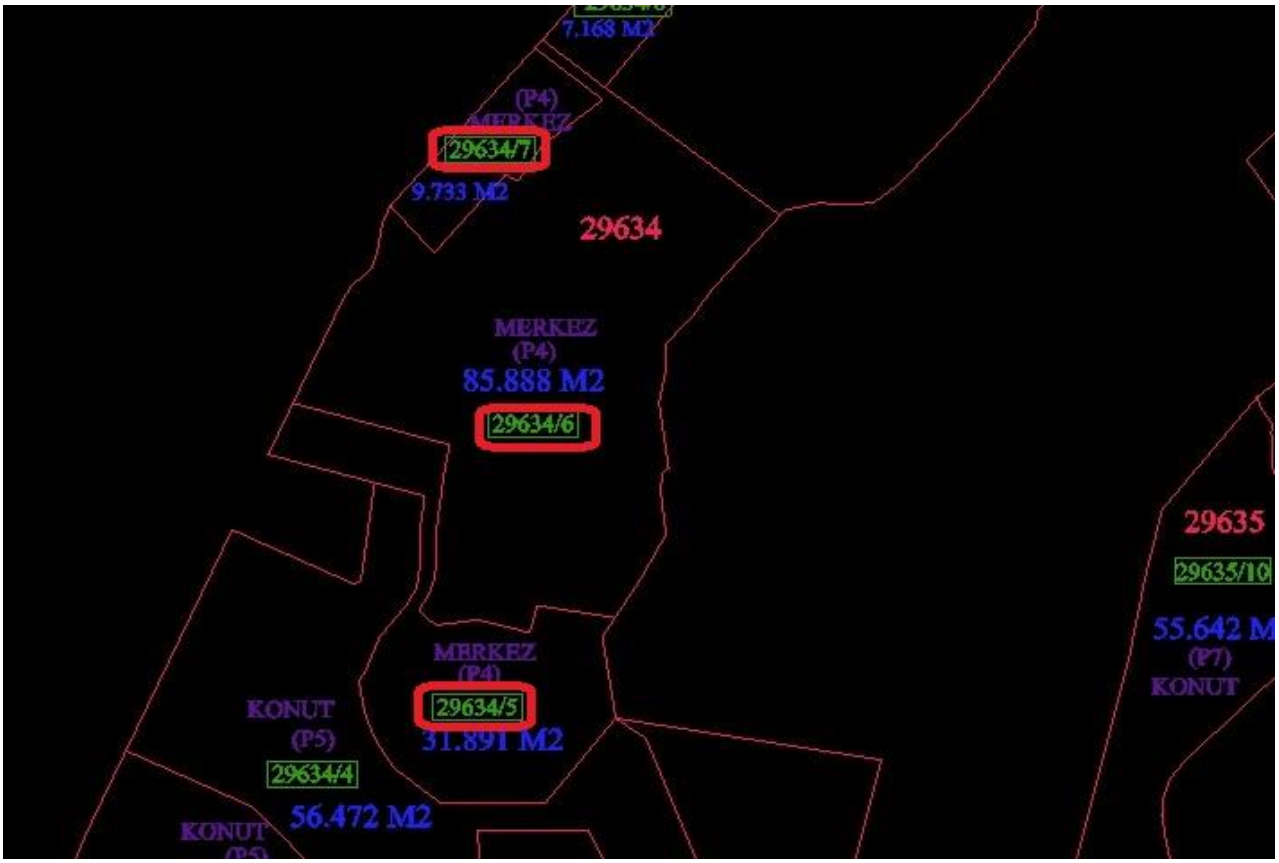
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

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 KDGPA 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 yürürlülüğünün 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 kullanımda, 8 parselin E:1.00 Hmax: Serbest Özel Spor Alanı kullanımında, 9 parselin İnşaat Alanı: 26605 m² Hmax: Serbest Konut Alanı, 11 parselin İnşaat Alan: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. "

29634 ada 5-6-7 nolu parseller için;
Taşınmazların bulunduğu parseller 29.11.2011 tarih ve 2146 sayılı Büyükşehir Meclisi kararı ile onaylanan Güneypark Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında kalmaktadır. 78120/4 numaralı parselasyon planına göre parsel "Merkez" lejantı içerisinde yer almaktadır. Hmax: Serbesttir. Bu lejantta ofis, rezidans, ticaret fonksiyonlu uygulamalar yapılabilmektedir. Planda 29634 ada 5, 6 ve 7 nolu parseller için toplam 345.090 m² inşaat alanı izni verilmiş olup parsel bazında inşaat alanının vaziyet planına göre belirleneceği bilgisi alınmıştır.



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

Değerleme konusu parseller için; son üç yılda imar planlarında değişiklik olmamıştır. Ancak kadastral çalışmasından dolayı parsel numaralarında değişiklikler olmuştur.
29634 ada 5 nolu parsel, daha öncesinde 29903 ada 6 parsel ve yüzölçümü 46.044 m² dir. 29634 ada 6 ve 7 nolu parseller ise daha öncesinde 29903 ada 7 parsel ve yüzölçümü 74.489 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

YAPI RUHSAT BELGELERİ

29634 ada 5 parselde Marina Ankara projesinde yer alan bloklara ait ruhsat bilgileri aşağıda gösterilmiştir. Bütün bloklar için ilk ruhsatlar **17.06.2013 tarihinde alınmış, bütün bloklara ait 21.02.2017 tarihli tadilat ruhsatları** bulunmaktadır.

29634 ada 6 parselde Portofino Ankara projesinde yer alan bloklara ait ruhsat bilgileri aşağıda gösterilmiştir. Bütün bloklar için ilk ruhsatlar **17.06.2013 tarihinde alınmış, bütün bloklara ait 14.10.2016 tarihli tadilat ruhsatları** bulunmaktadır.

29634 ADA 5 PARSEL MARİNA ANKARA PROJESİ YAPI RUHSATLARI (P4 PARSEL)

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1. BLOK	17.06.2013	87-9/2013	21.02.2017	8-1	331	VA
2. BLOK	17.06.2013	87-10/2013	21.02.2017	8-2	74	IVC
3. BLOK	17.06.2013	87-11/2013	21.02.2017	8-3	234	VA
4. BLOK	17.06.2013	87-12/2013	21.02.2017	8-4	74	IVC
5. BLOK	17.06.2013	87-13/2013	21.02.2017	8-5	265	VA

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
1. BLOK	331	24.325,91	0,00	14.873,79	39.199,70
2. BLOK	74	6.241,84	0,00	3.766,59	10.008,43
3. BLOK	234	28.888,54	0,00	16.398,39	45.286,93
4. BLOK	74	6.241,84	0,00	3.766,59	10.008,43
5. BLOK	265	24.882,27	0,00	15.100,09	39.982,36
TOPLAM	978	90.580,40	0,00	53.905,45	144.485,85

29634 ADA 6 PARSEL PORTOFİNO ANKARA PROJESİ YAPI RUHSATLARI (P4 PARSEL)

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A1 BLOK	17.06.2013	87-1/2013	14.10.2016	95-1	367	VA
A2 BLOK	17.06.2013	87-2/2013	14.10.2016	95-2	367	VA
B1 BLOK	17.06.2013	87-3/2013	14.10.2016	95-3	147	VA
B2 BLOK	17.06.2013	87-4/2013	14.10.2016	95-4	147	VA
B3 BLOK	17.06.2013	87-5/2013	14.10.2016	95-5	122	VA
C1 BLOK	17.06.2013	87-6/2013	14.10.2016	95-6	62	IVC
C2 BLOK	17.06.2013	87-7/2013	14.10.2016	95-7	60	IVC
C3 BLOK	17.06.2013	87-8/2013	14.10.2016	95-8	60	IVC
C4 BLOK	17.06.2013	87-14/2013	14.10.2016	95-9	60	IVC
D1 BLOK	17.06.2013	87-15/2013	14.10.2016	95-10	26	IVC
D2 BLOK	17.06.2013	87-16/2013	14.10.2016	95-11	26	IVC
E1 BLOK	17.06.2013	87-17/2013	14.10.2016	95-12	95	VA
E2 BLOK	17.06.2013	87-18/2013	14.10.2016	95-13	95	VA
F BLOK	17.06.2013	87-19/2013	14.10.2016	95-14	1	III B

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
A1 BLOK	367	27.654,10	1.125,41	14.845,76	43.625,27
A2 BLOK	367	27.654,10	1.125,41	14.845,76	43.625,27
B1 BLOK	147	18.573,45	0,00	9.118,23	27.691,68
B2 BLOK	147	18.573,45	0,00	9.118,23	27.691,68
B3 BLOK	122	15.442,60	0,00	7.675,86	23.118,46
C1 BLOK	62	9.745,49	0,00	4.341,90	14.087,39
C2 BLOK	60	9.397,37	0,00	4.250,32	13.647,69
C3 BLOK	60	9.397,37	0,00	4.508,82	13.906,19
C4 BLOK	60	9.397,37	0,00	4.423,71	13.821,08
D1 BLOK	26	6.869,84	0,00	3.108,07	9.977,91
D2 BLOK	26	6.869,84	0,00	3.108,07	9.977,91
E1 BLOK	95	13.643,40	0,00	6.907,22	20.550,62
E2 BLOK	95	13.643,40	0,00	6.907,22	20.550,62
F BLOK	1	0,00	396,08	25,73	421,81
TOPLAM	1635	186.861,78	2.646,90	93.184,90	282.693,58

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşai faaliyetlerin devam ediyor olması nedeni ile güvenlik açısından şantiye alanına girişe izin verilmemiştir. Dışardan yapılan gözlemler ve şantiyeden alınan bilgilere göre, 29634 ada 5 parselde bulunan tüm bloklarda inşaat seviyesi belli bir aşamaya gelmiş olup Sinpaş Yapı Endüstirisi ve Ticaret A.Ş.'den alınan fiziki ilerleme tablosuna göre ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %37 belirlenmiştir. 29634 ada 6 parselde bulunan tüm bloklar için inşaat seviyesi %13 olarak belirlenmiştir. Bloklar kaba inşaat aşamasındadır. Projede peyzaj alanı olarak görünen bazı kısımlarda şantiye binaları için prefabrik yapılar yer almaktadır.
29634 ada 7 parsel üzerinde mevcutta satış ofisi yeri bulunmaktadır. Satış ofisine ait avan proje bulunmakta olup, ruhsat ve mimari projesi henüz bulunmamaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetim ile ilgili işleri ;
Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılacaktır.
05/01/2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa göre sözleşmeye bağlanan yapım işlerinin yürütülmesinde uygulanacak genel esasları belirlemek amacıyla hazırlanmış olan “Yapı İşleri Genel Şartnamesi” uyarınca, Belediye ile imzalanmış olan “Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi” kapsamında gerçekleştirilen inşaatlarda yapı denetimi Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde 29634 ada 5 parsel üzerinde inşaatı devam eden Marina Ankara Projesi, 29634 ada 6 parsel üzerinde inşaatı devam eden Portofino Ankara Projesi ve 29634 ada 7 parseldir.

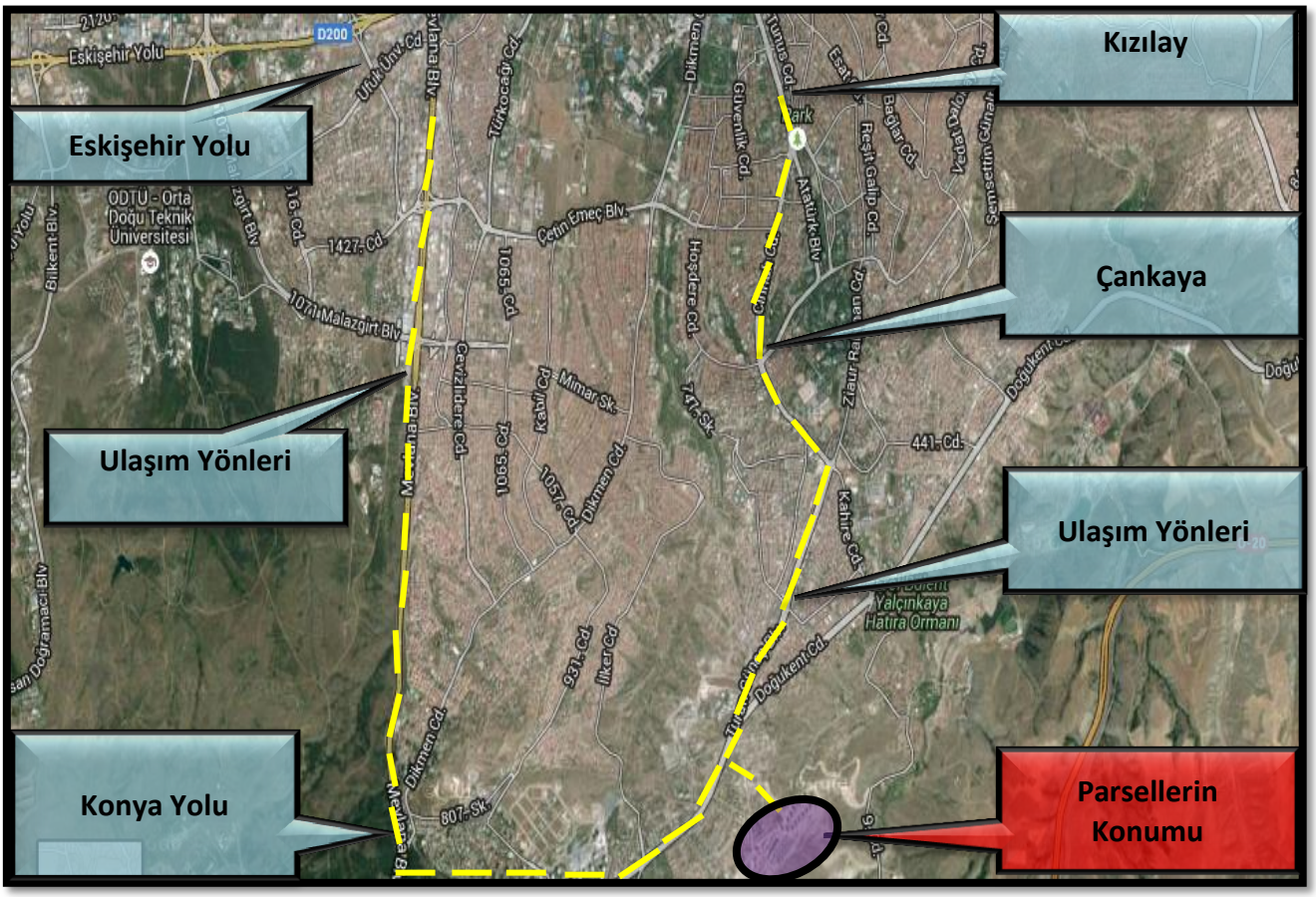
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 inşaası 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 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 ulaşılabilmektedir. 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 ulaşılabilmektedir.

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 ulaşılabilmektedir.


Kızılay
Eskişehir Yolu
Çankaya
Ulaşım Yönleri
Ulaşım Yönleri
Konya Yolu
Parsellerin Konumu
Eskişehir Yolu
D200
ODTÜ - Orta Doğu Teknik Üniversitesi
Çetin Emeç Blv.
1427. Cd.
107nci Malazgirt Blv.
Mevlana Blv.
Çevizlidere Cd.
Mimar Sk.
1065. Cd.
1057. Cd.
Dikmen Cd.
Hoşdere Cd.
741. Sk.
441. Cd.
Kahire Cd.
Atatürk Blv.
Reşit Galip Cd.
Güvenlik Cd.
Türkocağı Cd.
Bilkent Blv.
Yalçınkaya Hatıra Ormanı
931. Cd.
İlker Cd.
807. Sk.


29634/7
29634/6
Marina Ankara
29634/5


PARK ORAN PROJESİ
TURAN GÜNEŞ BULVARI
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN KONUMU
Turan Güneş Blv.
TRT 1
29634/6
Orman
Oran - Eymir Yolu
Doğukent Cd.
8/10. Sk.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

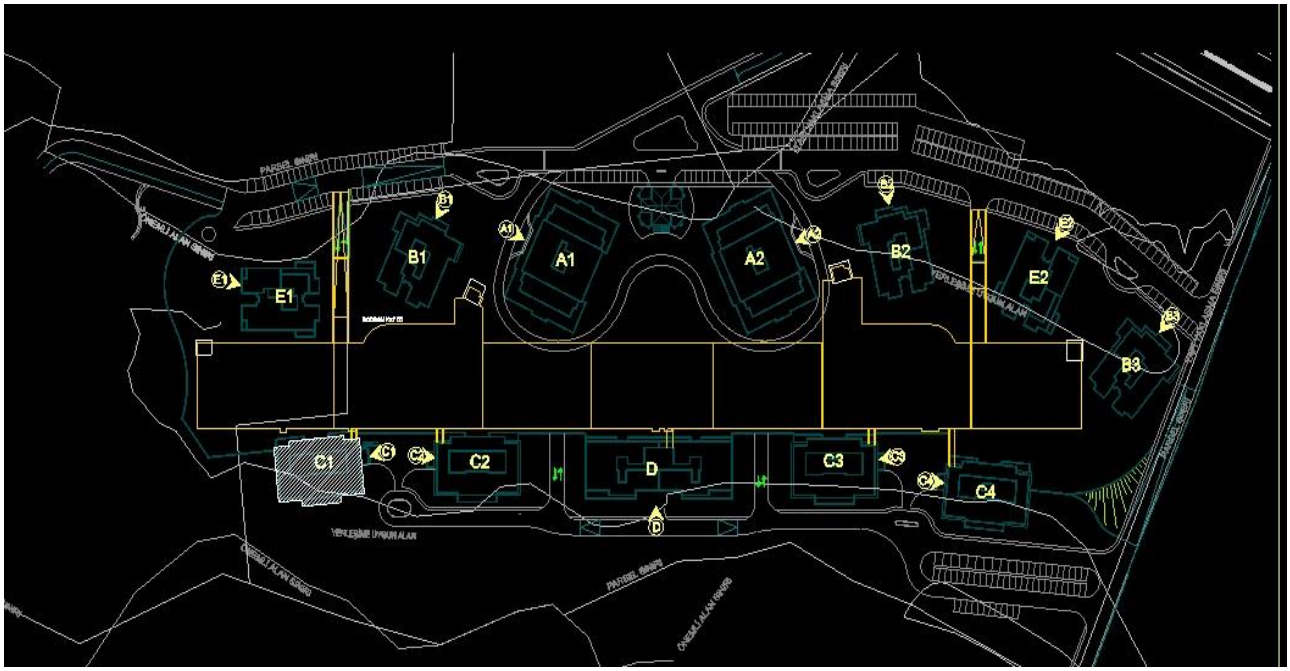
3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan Marina Ankara projesi 31.891 m² yüzölçümlü 29634 ada 5 parsel üzerinde konumlanmıştır. 29634 ada 5 parsel Altın Oran projesinin güney cephesine doğru sırasında yer almaktadır. Parsel üzerinde inşaatı devam eden 5 adet konut bloğu yer almaktadır. Toplam da 978 adet konuttan oluşan projede bloklar 12-42-43-47 kattan oluşmaktadır. Projede 1+1 den 7,5+1 e kadar farklı tiplerde daireler bulunmaktadır. Brüt 69 m² ile 447 m² arasında değişkenlik göstermektedir. 06/07/2017 tarihine kat irtifakı kurulmuştur. İnşaat çalışmalarının devam ettiği projede inşaat seviyesi yaklaşık %37 'dir.

Değerleme konusu taşınmazlardan Portofino Ankara projesi 85.888 m² yüzölçümlü 29634 ada 6 parsel üzerinde konumlanmıştır. 29634 ada 6 parsel Altın Oran projesinin güney cephesine doğru yanında yer almaktadır. Parsel üzerinde inşaatı devam eden 14 adet blok yer almaktadır. 1612 adet konut 23 adet işyeri olmak üzere toplamda 1635 adet birim bulunmaktadır. F blok 2 katlı, diğer bloklar ise 14 ile 39 katlardan oluşmaktadır. Farklı tipte farklı büyüklükte daireler bulunmaktadır. 07/07/2017 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. İnşaat çalışmalarının devam ettiği projede inşaat seviyesi yaklaşık %13 'dür.

Değerleme konusu taşınmazların satış ofisi 9.733 m² yüzölçümlü 29634 ada 7 parsel üzerinde konumlanmışlardır. 7 parsel Altın Oran projesinin güney cephesine doğru Mektebim Koleji sırasında yer almaktadır. Parsel üzerinde bir adet blok yer almaktadır. Taşınmaz hali hazırda kullanılmakta olup, proje tamamlandıktan sonra ticari amaçlı olarak kullanılabileceği kabul edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu projede; ortak alan niteliğinde proje ortasında yapay su kanalları inşa edilmek sureti ile projeye görsellik katılmıştır. Ayrıca projede Tropik ada ve Altın renkli kumsal, yelken ve kayık iskeleleri, su kanalında yelken kayık ile dolaşabilme imkanı, su sediri, kıyı terasları, marina iskelesi, marina meydanında kafe ve restaurantlar, deniz feneri, aşıklar köprüsü, yürüyüş ve bisiklet yolları, şelaleri, yapay adalar, kanyon gibi çeşitli sosyal aktivite alanları bulunmaktadır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

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



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.

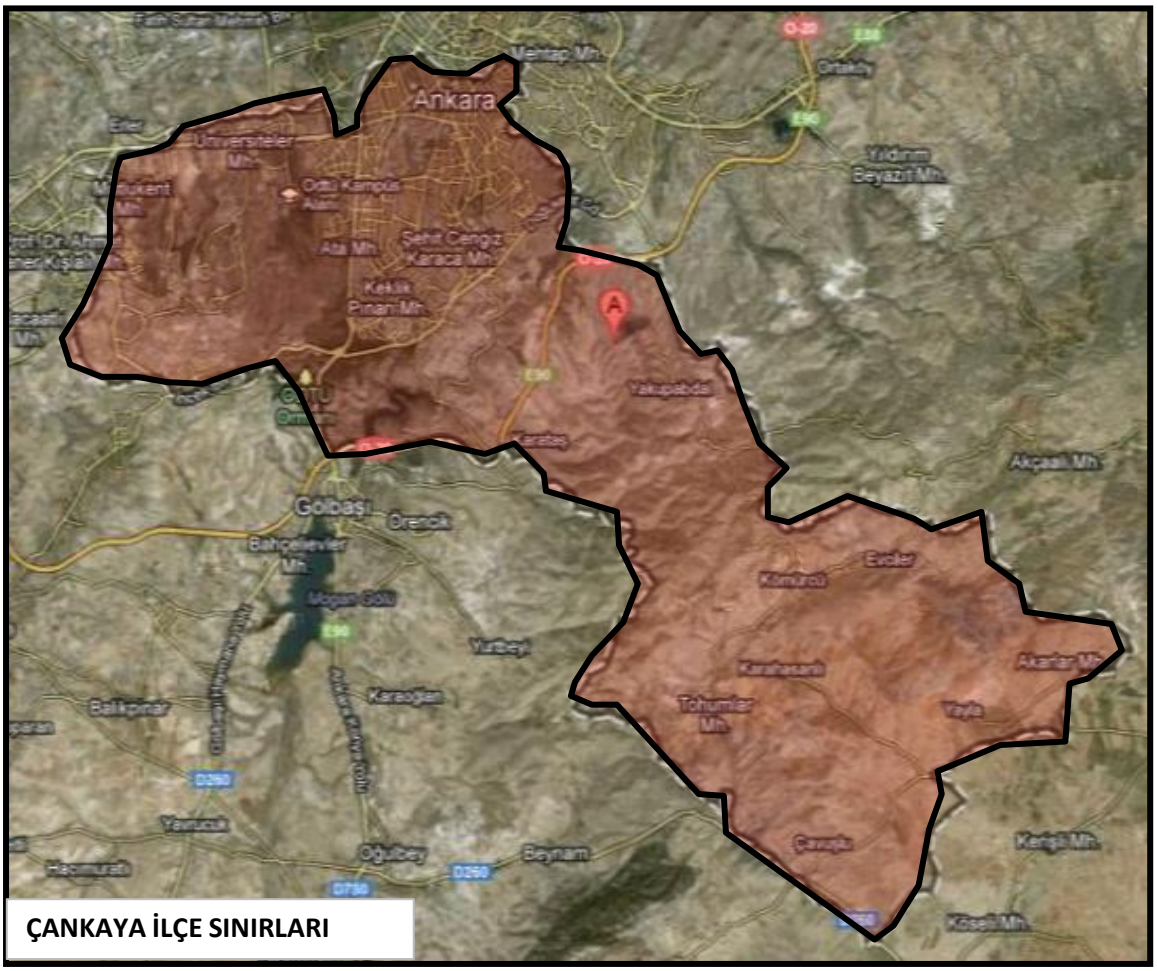
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2014 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 5.150.072 dır. 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.



ÇANKAYA İLÇE SINIRLARI

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.
Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.
2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.
2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.
2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığ görülmüştür.
2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütekabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi fazi 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 İnşaatta büyüme rakamları pozitif İç 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 sektör 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 ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
* Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
* Nitelikli, güvenlikli ve sosyal donatılı projedir.
* Sosyal donatıları zengin içeriktedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* İnşaat seviyesi düşük orandadır.
* Etrafında benzer nitelikli konut+ticaret ünitesi arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.

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 itibari 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 değerleme 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; değerleme 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 değerlenen taşınmazın inşaası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Sinpaş Marina ve Portofino Projelerine ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden, ve Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

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 .-M²	70.000.000 .-TL	3.500 .-TL/M²

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 .-M²	30.000.000 .-TL	4.412 .-TL/M²

3- Sahibinden

Tel 0312 213 33 31

Taşınmazlara biraz uzak mesafede Yukarı dikman mahalllesinde 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 .-M²	500.000 .-TL	4.000 .-TL/M²

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 .-M²	6.900.000 .-TL	1.150 .-TL/M²

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 .-M²	130.000 .-TL	1.171 .-TL/M²

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.

KONUT EMSALLERİ

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 .-M²	295.000 .-TL	4.097 .-TL/M²

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 .-M²	595.000 .-TL	5.085 .-TL/M²

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 .-M²	1.050.000 .-TL	4.585 .-TL/M²

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 .-M²	595.000 .-TL	4.375 .-TL/M²

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 .-M²	1.290.000 .-TL	5.375 .-TL/M²

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 .-M²	700.000 .-TL	7.000 .-TL/M²

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 .-M²	385.000 .-TL	4.813 .-TL/M²

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 .-M²	585.000 .-TL	7.597 .-TL/M²

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 .-M²	1.270.000 .-TL	8.467 .-TL/M²

18- Başkent Emlak Konutları

Tel

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

SATILIK	95 .-M²	600.000 .-TL	6.316 .-TL/M²

TİCARİ EMSALLER

19- Katek Gayrimenkul

Tel 0538 406 30 75

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

SATILIK	60 .-M²	425.000 .-TL	7.083 .-TL/M²

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 .-M²	5.500.000 .-TL	4.880 .-TL/M²

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 .-M²	1.065.000 .-TL	5.325 .-TL/M²

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 .-M²	2.250.000 .-TL	5.625 .-TL/M²

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 .-M²	890.000 .-TL	4.450 .-TL/M²

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 .-M²	1.000.000 .-TL	6.579 .-TL/M²

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 değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi 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 değerlemesi 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 bulunulmaktadır.

		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 (29634/5 NOLU PARSEL) (TL)

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	31.891,00	20.000	6.800	6.000
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M² 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		İYİ	İYİ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	30%
İMAR KOŞULLARI	MERKEZ	2,2	2,2	0,95
İMAR KOŞULLARI İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-6%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-18%	-24%	77%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**2.750**	**2.856**	**3.357**	**2.036**

Değerleme konusu parsellerin hepsi "Merkez" lejantlarında olup, Merkez imar lejantına sahip yerlerde yapılaşma koşulları ofis, rezidans, ticaret fonksiyonlu uygulamalar yapılabilmektedir. Ancak parsellerin her birinini yapılaşma koşulları farklılık göstermekte olup, yukarıda örnek olarak 29634 ada 5 parsel için örnek olarak emsal karşılaştırma tablosu yapılmış olup, (satılabilir inşaat alanı 109.888 m²) birim m² değeri ortalama 2.750 TL/m² olarak öngörülmüştür. 29634 ada 6 parsel için yapılacak inşaat alanı 5 parsele göre daha düşük olması (satılabilir inşaat alanı 225.222 m²) sebebi ile birim m² değeri olarak 2.400 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 hesaplanmıştır. Merkez fonksiyonuna sahip olan 29634 ada 7 parsel için yapılacak inşaat alanı 5 ve 6 parsellere göre çok düşük olması sebebi (satılabilir inşaat alanı 915 m²) ile birim m² değeri olarak 800 TL/m² olarak öngörülmüştür.

Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	İmar Lejantı	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
29634	5	31.891,00	Merkez	2.750	87.700.250,00	87.700.000,00
29634	6	85.888,00	Merkez	2.400	206.131.200,00	206.130.000,00
29634	7	9.733,00	Merkez	800	7.786.400,00	7.790.000,00
TOPLAM DEĞER (.-TL)					301.617.850,00	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)					301.620.000,00	

SATILIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 9	EMSAL 10	EMSAL 11
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 M² 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		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	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 olarak hazırlanmış olup, birim m² değeri ortalama 4.368 TL/m² olarak öngörülmüştür.

SATILIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL)				
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 M² DEĞERİ		7.083	4.880	5.325
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ÇOK BÜYÜK 30%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	20%	20%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 17%	BENZER 10%	BENZER 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		2%	55%	45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**7.500**	**7.193**	**7.564**	**7.743**

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 örnek olarak 150 m² olarak hazırlanmış olup, birim m² değeri ortalama 7.500 TL/m² olarak öngörülmüştür.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

29634 ADA 5 PARSEL MARİNA ANKARA PROJESİ İÇİN MALİYET HESAPLAMALARI

29634 Ada 5 parselin Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerleme konusu parsel için 2.750 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

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

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (29634 ADA 5 PARSEL)

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

1. BLOK	1.320	.-TL/M²	X	39.199,70	M²	=	51.743.604	.-TL
2. BLOK	1.030	.-TL/M²	X	10.008,43	M²	=	10.308.683	.-TL
3. BLOK	1.320	.-TL/M²	X	45.286,93	M²	=	59.778.748	.-TL
4. BLOK	1.030	.-TL/M²	X	10.008,43	M²	=	10.308.683	.-TL
5. BLOK	1.320	.-TL/M²	X	39.982,36	M²	=	52.776.715	.-TL
29635 ada 5 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						**=**	**184.916.433**	.-TL
İnşaat Tamamlanma Oranı						=	**37%**	
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ						=	**68.419.080**	**.-TL**

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere 1.-2.-3.-4. ve 5. bloklarından oluşacağı öngörülmektedir.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir. Proje tamamlanma oranı kabulu için tarafımıza Sinpaş Yapı Endüstirisi ve Ticaret A.Ş. tarafından verilen toplam proje ilerleme yüzdesi olan yaklaşık **% 37** seviyesi esas olarak alınmıştır.

4

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	184.916.433	.-TL
Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti	=	68.419.080	.-TL
Maliyet Açısından *İnşaat Tamamlanma Oranı*	=	**37%**	
Projenin *İnşaat Tamamlanma Oranı*	=	**37%**	

GELİŞTİRME MALİYETLERİ (29634 ADA 5 PARSEL)

Projenin Tamamı için Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

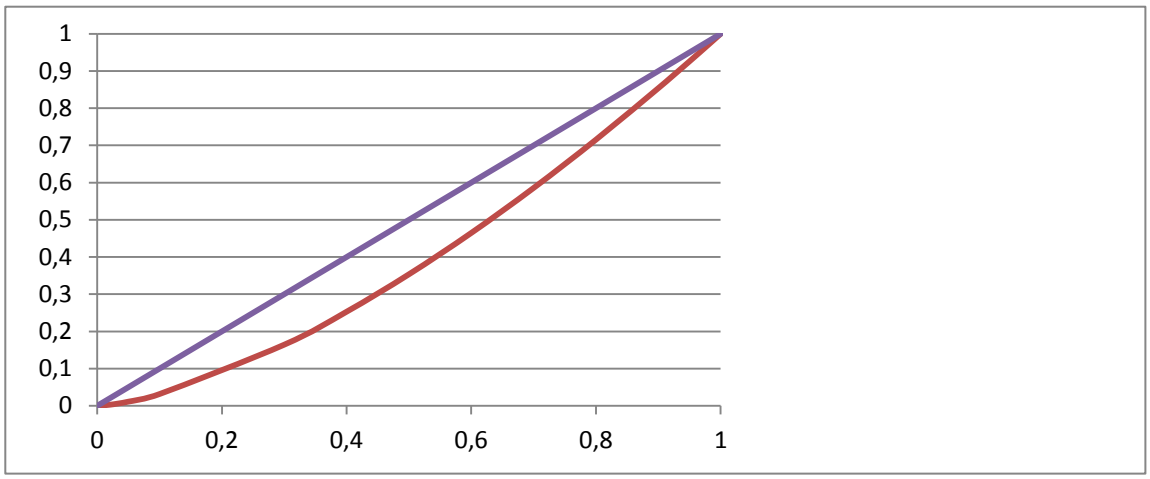
Öngörülen Satış Hasılatı (NBD)	=	**453.107.810**	.-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	184.916.433	.-TL
(-) Arsa Değeri (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)	=	87.700.000	.-TL
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ	=	**180.491.377**	**.-TL**

olarak hesaplanmıştır. Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değerin ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir.Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.
Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki x^(10/3)=y olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerleme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x)	=	37,00%
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y)	**=**	**3,64%**

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ	=	**180.491.377**	**.-TL**
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı	**=**	**3,64%**	
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	**6.563.400**	**.-TL**

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	=	87.700.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	=	68.419.080	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	6.563.400	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL)	=	**162.682.000**	**.-TL**
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)	=	**45.462.218**	**.-USD**

- **29634 Ada 5 Parsel MARİNA ANKARA PROJESİ İçin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

MARİNA ANKARA PROJESİ Projesinin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	**162.682.000,00**

29634 ADA 6 PARSEL PORTOFİNO ANKARA PROJESİ İÇİN MALİYET HESAPLAMALARI

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerleme konusu parsel için 2.400 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

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

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (29634 ADA 6 PARSEL)

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

A1 BLOK	1.320	.-TL/M²	X	43.625,27	M²	=	57.585.356	.-TL
A2 BLOK	1.320	.-TL/M²	X	43.625,27	M²	=	57.585.356	.-TL
B1 BLOK	1.320	.-TL/M²	X	27.691,68	M²	=	36.553.018	.-TL
B2 BLOK	1.320	.-TL/M²	X	27.691,68	M²	=	36.553.018	.-TL
B3 BLOK	1.320	.-TL/M²	X	23.118,46	M²	=	30.516.367	.-TL
C1 BLOK	1.030	.-TL/M²	X	14.087,39	M²	=	14.510.012	.-TL
C2 BLOK	1.030	.-TL/M²	X	13.647,69	M²	=	14.057.121	.-TL
C3 BLOK	1.030	.-TL/M²	X	13.906,19	M²	=	14.323.376	.-TL
C4 BLOK	1.030	.-TL/M²	X	13.821,08	M²	=	14.235.712	.-TL
D1 BLOK	1.030	.-TL/M²	X	9.977,91	M²	=	10.277.247	.-TL
D2 BLOK	1.030	.-TL/M²	X	9.977,91	M²	=	10.277.247	.-TL
E1 BLOK	1.320	.-TL/M²	X	20.550,62	M²	=	27.126.818	.-TL
E2 BLOK	1.320	.-TL/M²	X	20.550,62	M²	=	27.126.818	.-TL
F BLOK	750	.-TL/M²	X	421,81	M²	=	316.358	.-TL
29635 ada 6 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						**=**	**351.043.825**	.-TL
İnşaat Tamamlanma Oranı						=	**13%**	
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ						=	**45.635.697**	**.-TL**

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere A1-A2-B1-B2-B3-C1-C2-C3-C4-D1-D2-E1-E2 ve F bloklarından oluşacağı öngörülmektedir.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir. Proje tamamlanma oranı kabulu için tarafımıza Sinpaş Yapı Endüstirisi ve Ticaret A.Ş. tarafından verilen toplam proje ilerleme yüzdesi olan yaklaşık **% 13** seviyesi esas olarak alınmıştır.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	351.043.825	.-TL
Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti	=	45.635.697	.-TL
Maliyet Açısından *İnşaat Tamamlanma Oranı*	=	**13%**	
Projenin *İnşaat Tamamlanma Oranı*	=	**13%**	

GELİŞTİRME MALİYETLERİ (29634 ADA 6 PARSEL)

Projenin Tamamı için Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

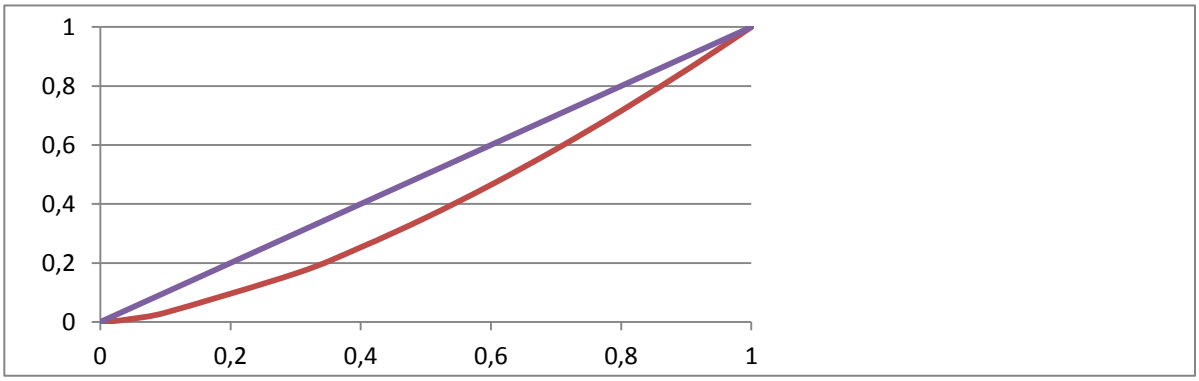
Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =	**823.185.175**	.-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	351.043.825	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) =	206.130.000	.-TL
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ =	**266.011.350**	**.-TL**

olarak hesaplanmıştır. Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değerin ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir.Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.
Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki x^(11/5)=y olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerleme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x)	=	13,00%
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y)	**=**	**1,12%**
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ	=	**266.011.350 .-TL**
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı	**=**	**1,12%**
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	**2.989.342 .-TL**

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	=	206.130.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	=	45.635.697 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	2.989.342 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL)	=	**254.755.000 .-TL**
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)	=	**71.192.432 .-USD**

- **29634 Ada 6 Parsel PORTOFİNO ANKARA PROJESİ İçin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

PORTOFİNO ANKARA PROJESİNİN Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	**254.755.000,00**

- **Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. 'nin 29634 Ada 6 Parsel Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre Hissesine Düşen Değeri;**

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin hissesine düşen değer hesaplanırken, arsa değeri ve geliştirme maliyeti Sinpaş Yapı'nın sahip olduğu bağımsız bölümlerin toplam arsa payı oranı (54861/85888) kullanılarak ve gerçekleşen inşaat maliyeti Sinpaş Yapı'nın mülkiyetinde bulunan dairelerin toplam satış alanının proje bütünündeki satış alanına oranı (~%60,56) kullanılarak yapılmıştır.

SİNPAŞ YAPI'NIN ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA DEĞERİ	=	131.665.633 .-TL
SİNPAŞ YAPININ HİSSESİNE DÜŞEN GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	=	27.638.389 .-TL
SİNPAŞ YAPININ HİSSESİNE DÜŞEN GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	1.909.443 .-TL
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC.A.Ş.'NİN HİSSESİNİN MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL)	=	**161.213.000 .-TL**

29634 ADA 7 PARSEL İÇİN MALİYET HESAPLAMALARI

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerleme konusu parsel için 800 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.
Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Binanın, satış ofisi olarak lüks malzeme ile dekore edilmiş olması nedeni ile birim maliyet değeri 1.050.-TL/m² olarak öngörülmüştür.
Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 5 i olacağı varsayılmıştır.
Avan Proje,Geliştirme ve Pazarlama Bedeli' ne ilişkin gerçekleşen maliyetler incelenmiştir. Bu bedellerin inşaatın başlangıç aşamasında yüklenilen maliyetler olması nedeni ile direkt olarak gerçekleşen maliyetlere katılmıştır.
Proje Geliştirme Maliyetinin , bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen verielre analiz edilerek 29634 ada 7 projesi için toplam maliyetin (arsa+bina) %5'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Mevcutta satış ofisi olarak kullanılan yapının ticari olarak kullanımına uygun olduğu düşünelerek proje geliştirilmiştir. Yapının halihazırda kullanıma uygun olmasına karşın çevre düzenlemesi ve resmi belgelerin eksik olması sebebi ile inşaat seviyesi %90 oranında düşünülerek kabul edilmiştir.

29634 ADA 7 PARSEL İÇİN MALİYET HESAPLAMALARI					
Proje İçin Öngörülen Maliyetler					
BİNA	**Yapı Birim Maliyeti (TL)**		**(*) İnşaat Alanı (m²)**		**Öngörülen Maliyet (TL)**
	1.050,00	x	915,00	=	960.750 TL
			Bina İçin Toplam Maliyet	=	960.750 TL
			Çevre düzeni, peyzaj (%5)	=	48.038 TL
			Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	=	1.008.788 TL
			Avan Proje, Geliştirme ve Pazarlama Maliyet (%10)	=	96.075 TL
			Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet	=	**1.104.863 TL**

Gerçekleşmiş Maliyet		
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam Maliyet	=	1.008.788 TL
Projenin ~İnşaat Seviyesi (%)	=	90%
Gerçekleşen İnşa Maliyet	=	907.909
Avan Proje, Geliştirme ve Pazarlama Maliyet	=	96.075
TOPLAM GERÇEKLEŞEN MALİYET		**1.003.984 TL**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri		
Arsa Değeri	=	7.790.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	=	1.104.863 TL
Proje Geliştirme Maliyeti	=	444.743 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	=	9.339.606 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	=	**9.340.000 TL**

Projenin Mevcut Durum Değeri		
Arsa Değeri	=	7.790.000 TL
Projenin Gerçekleşen Toplam İnşaat Maliyeti	=	1.003.984 TL
Projenin Gerçekleşen Geliştirme Maliyeti	=	400.269 TL
Proje İçin Öngörülen Mevcut Durum Değeri	=	9.194.253 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değer	=	**9.190.000 TL**

- **29634 Ada 7 Parsel İçinYeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Taşınmazın Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	9.190.000,00

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.
Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:
Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

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

Risk Primi

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

% 10,32 Risksiz Oran
+ % 1,68 Risk Primi
= %12 İskonto oranı

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 5 PARSEL
Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 29634 ada 5 parsel üzerinde yer aldığı inşa edilmekte olan Marina Ankara Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam **satışa esas alanı 109.808,00 m²** olarak hesaplanmıştır. Ruhsatlandırılmış bloklara göre toplam konut ruhsat alanı 90.580,40 m² ; ortak alanı ise 53.905,45 m² dir. Projenin toplam inşaat alanı ise 144.485,85 m² dir. Projedeki satılabilir alanlar bağımsız bölümlerin satış alanları olarak kabul edilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Konut nitelikli taşınmazların %42,22 'sinin satışının yapıldığı Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. tarafından belirtilmiştir. Bu satışlardan elde edilen ortalama hasılat 202.504.575-TL olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin kalanlarının 1.dönemde % 25' inin , 2.dönemde 32,78%' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu projede ticari ünite bulunmamaktadır.. Net bugünkü değere ulaşılırken indirgeme oranı % 12 olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin geçmiş dönemde ortalama 4.368.-TL/M² ile gerçekleştiği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

NAKİT AKIŞI (MARİNA ANKARA PROJESİ)

YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	109.808,00				
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m²)	0,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	109.808,00				
					TOPLAM
		Gerçekleşen Satış	1. dönem	2. dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		42,22%	25,00%	32,78%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		46.361	27.452	35.995	109.808
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		4.368	4.586	4.816	
Satış Geliri (Konut)		202.504.575	125.905.853	173.342.142	
Satış Gelirleri (Toplam)	404.560.544 TL	202.504.575 TL	125.905.853 TL	173.342.142 TL	501.752.570 TL
Nakit Akım		202.504.575 TL	125.905.853 TL	173.342.142 TL	501.752.570 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	454.854.044 TL	453.107.810 TL	451.382.581 TL		
İNDİRGEME ORANI	11,50%	12,00%	12,50%		

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 501.752.570.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %12 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 453.107.810.-TL olarak öngörülmüştür.

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.
Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olarak kabul edilmiştir. Bu oran üzerinden elde edilen değerin geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	**453.107.810 .-TL**

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	**453.107.810**	**.-TL**
Hasılat Payı Oranı	**30%**	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	**135.932.343**	**.-TL**
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	**37.986.906**	**.-USD**
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	**108.745.874**	**.-TL**

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	=	108.745.874	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	=	68.419.080	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	6.563.400	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	**=**	**183.730.000**	**.-TL**
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)	**=**	**51.344.176**	**.-USD**

- **29634 Ada 5 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

MARİNA ANKARA PROJESİNİN Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	**183.730.000,00**

6.3.1 - 29634 ADA 6 PARSEL
Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 29634 ada 6 parsel üzerinde yer aldığı inşa edilmekte olan Portofino Ankara Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas alanı 225.222,00 m² olarak hesaplanmıştır. Ruhsatlandırılmış bloklara göre toplam konut ruhsat alanı 186.861,78 m² ; toplam ticari ünite alanı ise 2.646,90 m² dir. Projenin toplam inşaat alanı ortak alanlar ile birlikte ise 282.693,58 m² dir. Projedeki satılabilir alanlar bağımsız bölümlerin satış alanları olarak kabul edilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Geçmiş döndemde satış bilgisi bulunmamaktadır. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin kalanlarının 1.dönemde % 25' inin , 2.dönemde % 35' i, 3. dönemde % 40'ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ticari ünitelerde ise geçmiş dönemde satış bilgisi bulunmamaktadır. 1.dönemde ve 2.dönemde %0', 3. dönemde % 100'ünün satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Net bugünkü değere ulaşılırken indirgeme oranı % 12 olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 4.368.-TL/M² ile gerçekleşeceği,

Dükkanların brüt toplam alanları 2.911,59 m² dir. Satış birim değerleri toplam brüt alan üzerinden emsal karşılaştırma yönteminde bugünkü ortalama birim değer 7.500.-TL/m² olarak bulunmuş olup, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

NAKİT AKIŞI (PORTOFİNO ANKARA PROJESİ)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	222.310,41				
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m²)	2.911,59				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	225.222,00				
					TOPLAM
		1. dönem	2. dönem	3. dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		25,00%	35,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		55.578	77.809	88.924	222.310
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		4.368	4.586	4.816	
Satış Geliri (Konut)		242.762.968	356.861.563	428.233.875	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)		0,00%	0,00%	100,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)		0	0	2.912	2.912
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)		7.500	7.875	8.269	
Satış Geliri (Dükkan)		0	0	24.075.210	
Satış Gelirleri (Toplam)	823.185.175 TL	242.762.968 TL	356.861.563 TL	452.309.085 TL	1.051.933.615 TL
Nakit Akım		242.762.968 TL	356.861.563 TL	452.309.085 TL	1.051.933.615 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	831.064.887 TL	823.185.175 TL	815.425.123 TL		
İNDİRGEME ORANI	11,50%	12,00%	12,50%		

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 1.051.933.615.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %12 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 823.185.175.-TL olarak öngörülmüştür.

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.
Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olarak kabul edilmiştir. Bu oran üzerinden elde edilen değerin geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	**823.185.175 .-TL**
Projenin Tamamlanması Durumundaki Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. Hissesine (54861/85888) Düşen Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	**525.809.914 .-TL**

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	**823.185.175**	**.-TL**
Hasılat Payı Oranı	**30%**	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	**246.955.553**	**.-TL**
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	**69.012.842**	**.-USD**
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	**197.564.442**	**.-TL**

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	=	197.564.442	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	=	45.635.697	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	2.989.342	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	=	**246.190.000**	**.-TL**
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)	=	**68.798.905**	**.-USD**

- **29634 Ada 6 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

MARİNA PORTOFİNO PROJESİ Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	**246.190.000,00**
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. Hissesine (54861/85888) Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	**157.253.977,16**

6.3.1 - 29634 ADA 7 PARSEL
Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 29634 ada 7 parsel üzerinde Marina Ankara Projesi'nini satış ofisi yer almakta olup, bölümlerin toplam satışa esas alanı 915,00 m² olarak hesaplanmıştır. Bu bölüm için ilgili firmadan alınan avan proje bilgilerine göre satılabilir alan hesabı yapılmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Ticari üniteler ise nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari türlerinde ünitelerin kalanlarının 1. ve 2. dönemde % 0' inin , 3.dönemde % 100'ünün satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu projede konut ünite bulunmamaktadır. Net bugünkü değere ulaşılırken indirgeme oranı % 12 olarak kabul edilmiştir.

İş yerinin satış birim değerlerinin geçmiş dönemde ortalama 13.000.-TL/M² ile gerçekleceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

NAKİT AKIŞI (29634 ADA 7 PARSEL)

YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	0,00				
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m²)	915,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	915,00				
					TOPLAM
		1. dönem	2. dönem	3. dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		0,00%	0,00%	0,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		0	0	0	0
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		0	0	0	
Satış Geliri (Konut)		0	0	0	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)		0,00%	0,00%	100,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)		0	0	915	915
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)		13.000	13.650	14.333	
Satış Geliri (Dükkan)		0	0	13.114.238	
Satış Gelirleri (Toplam)	9.334.455 TL	0 TL	0 TL	13.114.238 TL	13.114.238 TL
Nakit Akım		0 TL	0 TL	13.114.238 TL	13.114.238 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	9.460.595 TL	9.334.455 TL	9.210.548 TL		
İNDİRGEME ORANI	11,50%	12,00%	12,50%		

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 13.114.238.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %12 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değeri olarak 9.334.455.-TL öngörülmüştür.

Taşınmazın tamamlanma oranı % 90 olarak kabul edilmiş olup mevcut druum değeri bu oranıa istinaden takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	**9.334.455 .-TL**

Projenin Mevcut Durum Değerinin Hesaplanması		
Toplam Satış Hasılatı	**9.334.455**	**.-TL**
Tamamlanma Oranı	**90%**	
Projenin Mevcut Durum Değeri	**8.401.010**	**.-TL**
Projenin Mevcut Durum Değeri	**2.347.700**	**.-USD**

- **29634 Ada 7 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Taşınmazın Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	**8.401.010**

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

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

2 Adet Projenin (29634 Ada 5 ve 6 Parseller) Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	**417.437.000,00**
2 Adet Projenin (29634 Ada 5 ve 6 Parseller) Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	**323.900.000,00**
29634 Ada 7 Parselin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	**9.190.000,00**

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

2 Adet Projenin (29634 Ada 5 ve 6 Parseller) Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	**429.920.000,00**
2 Adet Projenin (29634 Ada 5 ve 6 Parseller) Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.ş. Hissesine Düşen Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	**165.654.986,85**
2 Adet Projenin (29634 Ada 5 ve 6 Parseller) Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	**832.519.630,28**
2 Adet Projenin (29634 Ada 5 ve 6 Parseller) Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	**535.144.369,17**
29634 Ada 7 Parselin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	**8.401.009,70**
29634 Ada 7 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	**9.334.455,22**

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 maliyet yönteminde ise arsa ve bina değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Proje niteliğinde olması nedeni ile arsa değeri takdir edilmiştir.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Taşınmazların inşaatı devam etmekte olup, yasal izin süreçleri devam etmektedir. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

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

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan takyidatların ise Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin hissesinin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerleme konusu taşınmazların ve hissesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.
SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 29634 ada 5 ve 6 parsellerde yapı ruhsatları alınmış ve inşaata başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olup inşaatlara başlanmış bulunmaktadır. Bu çerçevede bu 2 adet parselde müşterinin sahip olduğu hisselerin "PROJE olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.
Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu 29634 ada 5 ve 6 parseller hisselerinin tamamının tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parsellerde inşaat yapmak üzere yapı ruhsatı alınmış inşaata başlanmıştır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 29634 ada 7 nolu parselde ise üzerinde satış ofisi binası bulunmakla beraber söz konusu bina için onaylı bir proje ve izin bulunmamaktadır. İncelenen avan projesine göre hesaplamalar bu doğrultuda yapılmıştır. Tebliğin 22-1-b maddesinde "portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." hükmü yer aldığından ve ayrıca 29634 ada 7 nolu parselde gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanımı uyumlu olmadığından, 29634 ada 7 nolu parselin üzerinde bulunan yapıya uygun yasal izinleri almadan gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygun olmayacağı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 2 adet projenin ve 29634 ada 7 parselin;

02.10.2017 tarihli toplam değeri için ;

333.090.000 .-TL

(Üç Yüz Otuz Üç Milyon Doksan Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

393.046.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

ÇANKAYA İLÇESİ 29634 ADA 5-6 PARSELLERDE YER ALAN MARİNA ANKARA VE PORTOFİNO ANKARA PROJELERİ'NİN SİNPAŞ YAPI HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
323.900.000	93.083.501	76.937.694	393.046.200
ÇANKAYA İLÇESİ 29634 ADA 7 PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (1/1 HİSSE)			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
9.190.000	2.568.187	2.182.950	10.844.200
ÇANKAYA İLÇESİ 29634 ADA 5-6- 7 PARSELERDEKİ HİSSELERİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
333.090.000	93.083.501	79.120.644	393.046.200

ÇANKAYA İLÇESİ 29634 ADA 5-6 PARSELLERDE YER ALAN MARİNA ANKARA VE PORTOFİNO ANKARA PROJELERİ'NİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
417.437.000	116.654.650	99.156.037	492.575.660

ÇANKAYA İLÇESİ 29634 ADA 5-6 PARSELLERDE YER ALAN MARİNA ANKARA VE PORTOFİNO ANKARA PROJELERİ'NİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş. HİSSELERİNİN BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
535.144.369	149.548.505	127.115.696	631.470.356

ÇANKAYA İLÇESİ 29634 ADA 5-6 PARSELLERDE YER ALAN MARİNA ANKARA VE PORTOFİNO ANKARA PROJELERİ'NİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
832.519.630	232.651.361	197.752.828	982.373.164

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)

Değerleme Uzmanı

Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eren KURT

Lisans No: 402003

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