

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.12.2014
<b>DEĞERLEME BAŞLAMA TARİHİ</b>	20.11.2014
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	22.12.2014
<b>RAPOR TARİHİ</b>	26.12.2014
<b>RAPOR NO</b>	SNP-1410009
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	ÇANKAYA İLÇESİ BÜYÜKESAT MAHALLESİNDE YER ALAN 1 ADET PROJE
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	BÜYÜKESAT MAHALLESİ 29284 ADA Y:2 (E:1) PARSEL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617)</b> <b>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b>

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - INA Tablosu (Nakit Akış Tablosu)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Mahkeme Kararları (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Tapu Sureti

## UYGUNLUK BEYANI

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

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; 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, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet projenin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,  
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,  
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesinde alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor 26.12.2014 tarih, SNP-1410009 referans numarasıyla şirketimiz tarafınca hazırlanmıştır.

Metin EVLEK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almış olup, raporun hazırlanmasında Şerife Seda YÜCEL yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	SNP-1211008	SNP-1312009-REV	
<b>Rapor Tarihi</b>	26.12.2012	11.07.2014	
<b>Rapor Konusu</b>	1 Adet arsa	1 adet arsa	
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eren KURT A.Ali YERTUT	Eren KURT A.Ali YERTUT	
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	51.920.000	57.560.000	

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

29284 ADA 2 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: BÜYÜKESAT
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 29284
Parsel No	: 2
Alanı	: 22.572 m <sup>2</sup>
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 43482
Cilt No	: 16
Sayfa No	: 1547
Tapu Tarihi	: 02.08.2013

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nde 10.12.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmaz üzerinde;

\*Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine 81207/5 sayılı parselasyon planının iptaline dair kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. (11.01.2013 tarih 481 yevmiye) (Taşınmazın 02.08.2013 tarihinde imar uygulaması yaparak parsel numarasının 1 iken 2 olarak tescil edildiği görülmüştür. Bu nedenle beyanın hükmünü yitirdiği düşünülmekte 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)

### 2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın kayıtlı olduğu parsel 2013 yılı içerisinde oluşturulmuş olup bu parsel bazında mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirtilmiştir.

Ancak değerlemeye konu olan gayrimenkulün tapu kayıtlarında son 3 yıl içerisinde planların iptali, yeniden kadastral parsellere dönüşüm yapılması ve yeniden yapılan düzenleme sonucu yeni imar parsellerinin oluşması ile geçmişe yönelik inceleme yapıldığında tapu kayıtlarının oldukça uzadığı, hisseli parseller olması nedeni ile mülkiyet bilgilerinin oldukça karışık olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın geldilerine ait sayfaların bulunduğu tapu kütüklerinde, mabat kütük ve geldi sayfa sayısı oldukça fazla olup tapu müdürlüğüne bu kayıtların incelenmesine olanak tanınmamıştır. Bu nedenle değerlendirme tarihinde son 3 yıllık döneme yönelik tapu kayıtlarında sağlıklı bir tespit yapılamamış olup daha önceki raporlardan ve edinilen son tarihli bilgilerden faydalanılmıştır.

Taşınmazın geldi parsellerinden olan 6.241 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 29243 ada 3 parselde kain arsa vasıflı taşınmazın 3871/6241 hissesi Volkan Başeğmez, 2270/6241 hissesi Döndü Karakurt mülkiyetine kayıtlı iken; Volkan Başeğmez in hissesi 13.01.2011 tarihinde 2012 yevmiye no'su ile Döndü Karakurt mülkiyetine geçmiş olup daha sonra bu taşınmaz 14.10.2011 tarihinde 60977 yevmiye no'su ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Bu parselin bitişiğinde yer alan 16.331m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip 29243 ada 4 parsel 30.12.2010 tarihinde 47362 yevmiye no'su ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir. Bu iki parsel yapılan imar uygulaması neticesinde kütükten terkin edilmiş olup, bu parsellerin tevhid edilmesi neticesinde değerlendirme konusu 29284 ada 1 parsel oluşmuş olup bu işlem tapu kütüğüne 16.12.2011 tarihinde 60977 yevmiye no'su ile işlenmiştir.

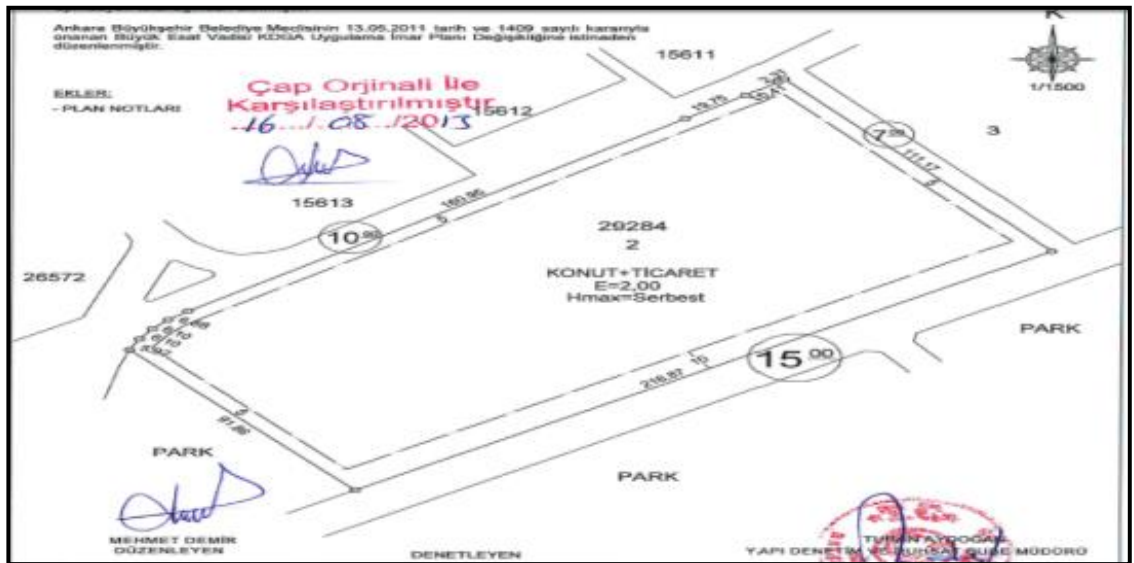
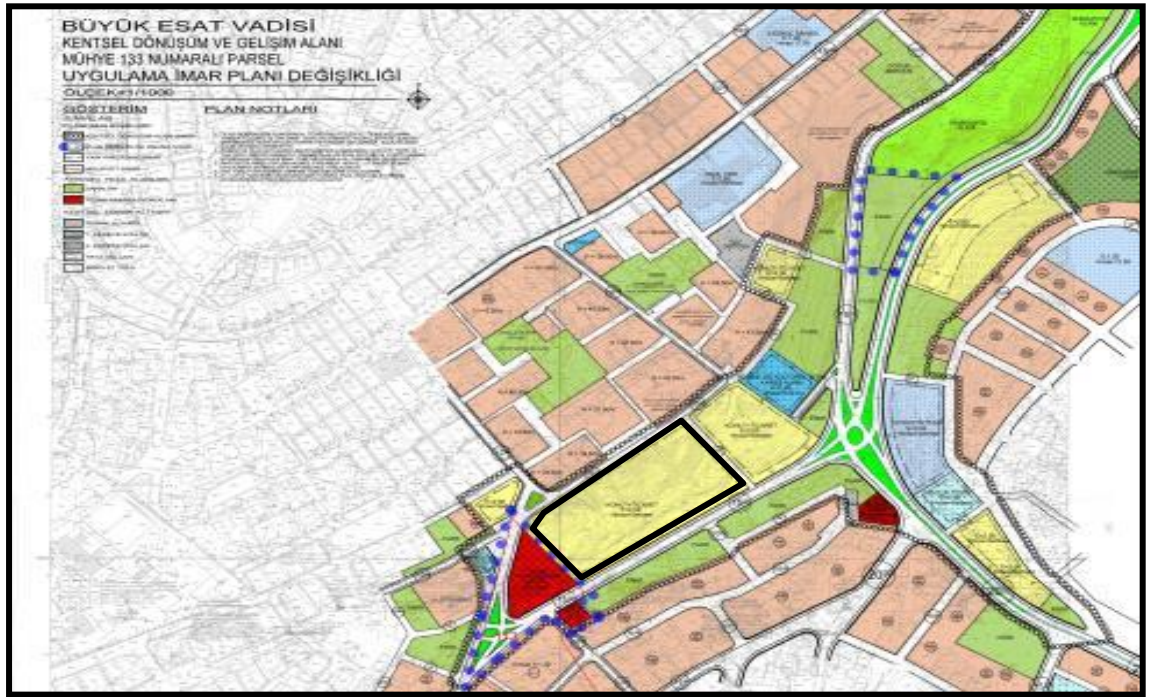
02.08.2013 tarih 43482 yevmiye ile taşınmazın imar uygulaması sonucu parsel numarasının 2 olarak tescil edilmiştir.



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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere ve 15.12.2014 tarihli imar durumu yazısına göre; değerlemeye konu olan 29284 ada Yeni:2 (Eski:1) parselde kayıtlı taşınmaz Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kapsamında yer almaktadır. Parsel Tercihli Kullanım Alanında, Konut+Ticaret Alanı imarlıdır. E:2,00, Hmax:Serbest'tir.



## **PLAN NOTLARI**

1. *Alanda Hiçbir Şekilde Yanıcı Parlayıcı, Duman Vb. Çevre Sağlığı Açısından Olumsuz Faaliyet Gösterecek Depolar İle İmalathaneler Yer Alamaz.*
2. *7269 Sayılı Yasanın 2. Maddesine Göre 03.08.2006 Tarihinde Onaylanmış 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İçin Hazırlanmış Olan Jeolojik Etüdün Öngörülleri Dikkate Alınacaktır. Bu Kapsamda Mimari / Statik Proje Onayı Esnasında Yapılacak Yapılara Ait Parsellerde Sondajlı Jeolojik Etüt Onayından Sonra İnşaat İzni Verilecektir.*
3. *Her Türlü Yapılaşmada Deprem Yönetmeliğine Uyulacaktır.*
4. *Özel Otopark Gereksinimi Yürürlükteki Otopark Yönetmeliği Doğrultusunda Ada/Parsel İçerisinde Karşılacaktır. Otopark İhtiyacı Bodrum Katlarda Ve/Veya Blok Alanlarında İnşa Edilebilir Ve Bu Alanlardan Binalara Bağlantıları Sağlanabilir. Otoparklar Ve Bu Bağlantı Alanları İnşaat Alanına Dâhil Değildir. Özel Mülke Konu Olan Park Alanlarının Altında Kapalı Otopark Düzenlenebilir.*
5. *Planlama Alanında Yollara Ait Yol Projeleri Onaylanmadan İnşaat İzni Verilemez.*
6. *Parsel Sınırları İle Yapı Yaklaşma Sınırları Arasında Kalan Alanlarda; Projelendirmek Kaydıyla Bekçi Kulübesi, Giriş Nizamiye, Güvenlik, Çöp Depolama Yerleri, Otopark Rampaları, Totemler, Teras, Açık Havuz, Pergola, Kameriye, Merdiven, Rampa, V.B. Yapılabilir.*
7. *Tercihli Kullanım Alanlarında (Konut + Ticaret);*
  - A. *Konut Kullanımı İle Birlikte, Yerel Ve Bölgesel Ticari Faaliyetler, İş Merkezleri, Showroomlar, Alışveriş Merkezleri, Yönetim Birimleri, Kamu Tesisleri, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Turistik Tesisler, Bürolar İle Bunları Destekleyici Ticari Nitelikli Yapılar Yer Alabilir.*
  - B. *Bu Alanlarda Emsal: 2.00 Hmax: Serbesttir*
  - C. *İnşaat Emsal Hesabına Dâhil Alanlarda, Toplam İnşaat Alanının %80'ini Aşmamak Koşulu İle Konut Birimleri Ve %50'sini Aşmamak Koşulu İle Konut Dışındaki Diğer Kullanımlar Yer Alabilir.*
  - D. *Toplam İnşaat Alanı [Emsal (E)] Değişmemek Koşulu İle Aynı Plan Kapsamındaki Adalar Ve Parseller Arasında Projeleri Birlikte Onaylanmak Koşulu İle İnşaat Alanı [Emsal (E)] Transferi Yapılabilir. Emsal Transferi Yapılan Parselde İnşaat Alanı E=0,30'dan Fazla Arttırılmaz.*
  - E. *±0.00 Kotu Altında Kalan Konut Kullanımı Dışındaki Diğer Kullanımlar Emsale Dâhil Değildir.*
  - F. *Bu Alanlardaki Yapılara ±0.00 Kotu Parselin Cephe Aldığı Yüksek Yoldan Verilecektir. Bahçe Düzenlemelerinde Yola Göre Tesviye Şartı Aranmayacaktır. Zemin Katlar ±1.50 M 'De Tesis Edilebilir. 7 Metrelik Yollar, Otopark Ve Servis Amacıyla Kullanılabilir.*
  - G. *Ada İçi Ortak Bahçelerde Süs Havuzları, Oturma Yerleri (Kameriye, Pergola V.S.) Gibi Tesisler İle Bahçe Ve Peyzaj Düzenlemelerinde ±2.00m'den Fazla Kazı, Dolgu Ve Teraslamalar Yapılabilir.*
  - H. *Ada Veya Parsel Bazındaki Yapılanmalarda "Binalar Arası Mesafe H/2 Olacaktır" Şartı Aranmaz.*
  - İ. *Konut Adedi; Toplam İnşaat Alanının %80'inin 175 M2'ye Bölünmesi İle Elde Edilen Rakamdır. Bölümden Çıkan Rakamın Virgülden Sonraki Hanesinin 5 Ve 5'ten Fazla Olması Halinde Rakam Bir Üst Tamsayıya Yuvarlanır.*

8.Ada Veya Parsel Bazındaki Yapılanmalarda Genel Yerleşim, Kütle Düzenlenmesi, Cephe Uzunlukları Yapı Yükseklikleri, Bloklar Arası Mesafeler, Arazi Tanzim Ve Peyzaj Prensipleri Ada Veya Parsel Vaziyet Planı İle Belirlenir. Vaziyet Planı Büyükşehir Belediyesi Tarafından Onaylanmadan İnşaat Uygulaması Yapılamaz. Ticaret Ve Konut Kullanımlarına İlişkin Bağımsız Bölüm Listeleri Mimarı Uygulama Projelerinde Belirlenecektir. Ada Veya Parsellerde Yapı Yüksekliği Yapının Mimarı Özelliğine Göre Yapı Yaklaşma Sınırı İçinde Kalmak Koşuluyla Serbesttir. Yapılarda Azami Blok Uzunluğu Şartı Aranmayacaktır.

9.Bisiklet Yolları Şematiktir. Vadi Bütünü İçin Hazırlanacak Olan Peyzaj Projesi Kapsamında Kesinleştirilecektir.

10.İhtiyaç Duyulması Halinde; Trafo, Su Deposu Vb. Kullanımlar Yapı Yaklaşma Mesafeleri Yollara Ve Yapılara 5 Metreden Az Olmamak Koşuluyla Yapı Adaları Ve Park Kullanımları İçinde Yapılabilir. Reglaj İstasyonu, Trafo, Su Deposu Gibi Yapıların Çevre Güvenliği İlgili Kurum Tarafından Sağlanacak, Dış Cephesi Görsel Açıdan Estetik Olmak Üzere Duvar Ve Tel Çit İle Çevrilecek Ya Da Yer Altına Alınacaktır.

11.Sosyal Ve Kültürel Tesis + Kreş Alanında Emsal=1,20 Hmax=9,50'dir. Sosyal Ve/Veya Kültürel Hizmet Binaları, Yurtlar, Çocuk Yuvaları, Kreşler, Yaşlılar Bakım Evi, Halk Eğitim Merkezleri, Kütüphane Sinema, Tiyatro, Konser Salonları Vb. Tesisler Yapılabilir. Bu Alanda Binalar Parselin Cephe Aldığı Yüksek Yoldan Kotlandırılacaktır.

12.Planda Ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda, 18.04.2008 Tarih Ve 1089 Sayılı Meclis Kararıyla Onanan Plan Ve Plan Notları Ve Ayrıca Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin İlgili Hükümleri Geçerlidir.

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

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

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

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

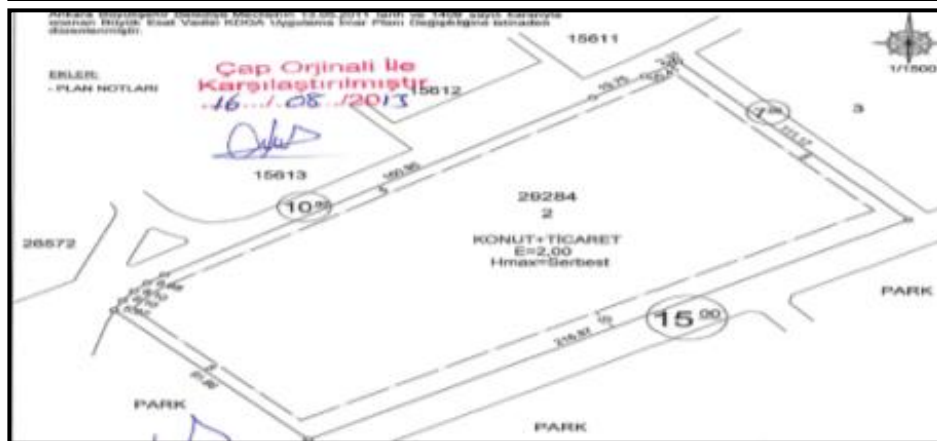
Bu parselasyon planı içerisinde yer alan Mühye Köyü 113 parselde yer alan taşınmaz hissedarının açtığı dava neticesinde Ankara 9. İdare Mahkemesi 22.06.2012 tarih 2012/271 sayılı esas no ile parselasyon planının yürütülmesinin durdurulması kararı vermiş olup bu karara istinaden 16.11.2012 tarih 2012/1641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

Ayrıca Şehir Plancıları Odası tarafından Büyükesat Kentsel Dönüşüm Gelişim proje Alanı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına "Planların İptali" istemi ile ilgili olarak dava açılmıştır. Açılan davada 11.10.2012 tarihinde Ankara 10. İdare Mahkemesi red kararı almıştır. Davacı Şehir Plancıları Odası, 05.12.2012 tarihinde temyiz yoluna gitmiştir.

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

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

Evrak No : 2595-10810		T.C.		İmar Durum No : 137 / 2013	
Mektuz No : BB-1673/2013		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		Plan No : 81207/5	
İLÇESİ: ÇANKAYA		İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI		Pafta No : 29B-13A-2C-3B/13B-1D-4A	
MAHALLE: BÜYÜKESAT		MEVKİİ:			
KADASTRO		HİSSE		TOPLAM	
ADA / PARSEL NO		ADA NO		ALAN m <sup>2</sup>	
29284 / 2		ESKİ 29284/1		22572	
				DÜŞÜNCELER	
				Par. Planı Onay T. :06.06.2013/3204	
<b>İMAR DURUMU</b>					
BAHÇE	ÖN	YAN	ARKA	KULLANIM AMACI	İNŞAAT NIZAMI
MESAFELERİ (m)					
İNŞAAT CEPHESİ (en çok)				KAT ADEDİ (bodrumlar hariç)	BİNA YÜKSEKLİĞİ (en çok,m)
İNŞAAT DERİNLİĞİ (en çok)				TAKS / KAKS	



### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaz arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel için 04.04.2014 tarihli mimari proj onaylanarak 08.04.2014 tarihli 4 adet yeni yapı ruhsatı alınmış olup, A blok için 32-A/2014 sayılı, B1 Blok için 32-B1/2014 sayılı, B2 blok için 32-B2/2014 sayılı ve C blok için 32-C/2014 sayılı ruhsatları mevcuttur. Ruhsatlara ilişkin detay bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

<b><u>A BLOK</u></b>	<b>Bağımsız Bölüm Sayısı</b>	<b>Alanı (m<sup>2</sup>)</b>
Ofis(işyeri) Binası	315	25.214,68
Apartman Binası	78	7.720,09
Ortak Alan		37.254,28
<b>Toplam</b>	<b>393</b>	<b>70.189,05</b>

<b><u>B1 BLOK</u></b>	<b>Bağımsız Bölüm Sayısı</b>	<b>Alanı (m<sup>2</sup>)</b>
Ofis(işyeri) Binası	30	2.448,60
Apartman Binası	68	10.515,11
Ortak Alan		14.019,91
<b>Toplam</b>	<b>98</b>	<b>26.983,62</b>

<b><u>B2 BLOK</u></b>	<b>Bağımsız Bölüm Sayısı</b>	<b>Alanı (m<sup>2</sup>)</b>
Ofis(işyeri) Binası	30	2.939,61
Apartman Binası	42	7.202,27
Ortak Alan		11.348,85
<b>Toplam</b>	<b>72</b>	<b>21.490,73</b>

<b><u>C BLOK</u></b>	<b>Bağımsız Bölüm Sayısı</b>	<b>Alanı (m<sup>2</sup>)</b>
Ofis(işyeri) Binası	128	17.638,75
Ortak Alan		16.950,81
<b>Toplam</b>	<b>128</b>	<b>34.589,56</b>



Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı Sınıfı	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Yapı İnşaat Alanı
A	08.04.2014	32-A/2014	VA	393	70.189,05
B1	08.04.2014	32-B1/2014	VA	98	26.983,62
B2	08.04.2014	32-B2/2014	VA	72	21.490,73
C	08.04.2014	32-C/2014	VA	128	34.589,56
<b>TOPLAM</b>				<b>691</b>	<b>153.252,96</b>

Projesine göre A blok 8 bodrum, zemin, 40 normal kat olmak üzere 49 kattan, B1 ve B2 bloklar 6'şar bodrum, zemin, 17'şer normal kat olma üzere 24 kattan, C blok 14 bodrum kat, zemin, 2 normal kat olmak üzere 17 kattan oluşmaktadır.

A blokta 393 adet (konut+ticaret) bağımsız bölüm, B1 blokta 98 adet (konut+ticaret) bağımsız bölüm, B2 blokta 72 adet (konut+ticaret) bağımsız bölüm ve C blokta 128 adet (ticaret) bağımsız bölüm bulunmaktadır.

#### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel için 4 adet yapı ruhsatı bulunmakta olup, inşaa faaliyetleri henüz başlamamıştır.

#### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

KUTAY BİR YAPI DEN. LTD. ŞTİ.  
Cevizlidere Mah. 1222 Cd. No:13/23 Çankaya/Ankara  
Yetkilisinin Adı: Yılmaz Yazaroğlu

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz ; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 29284 ada Y:2 (E:1) parselde kain 22.572 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde ruhsatlandırılmış projedir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz; Yaklaşık olarak 35.600.000 m<sup>2</sup> alanı kapsayan ve 7 Etaptan oluşan İmrahor Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde 1. Etap'ı oluşturan Büyükesat Vadisi içerisinde yer almaktadır.

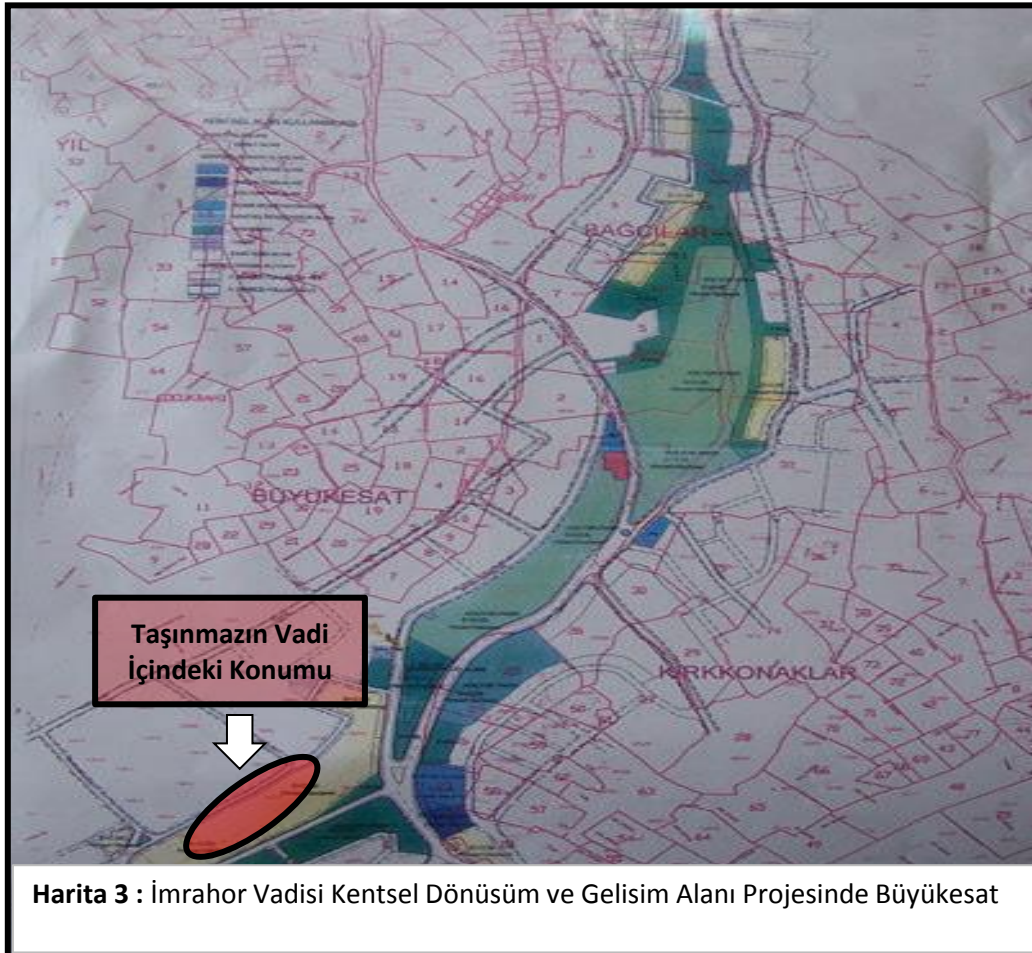
Büyükesat Vadisi; yönetim olarak Çankaya Belediyesi sınırları kapsamında; Gaziosmanpaşa, Büyükesat, Kırkkonaklar ve Bağcılar mahallelerinin sınırlarında yer almakta olup doğusunda Kırkkonaklar Mahallesi, kuzeydoğusunda Bademlidere Mahallesi; batısında G.O.Paşa Mahallesi, güneydoğusunda Birlik Mahallesi; kuzeybatısında ise Bağcılar Mahallesi ile çevrilidir.

Taşınmaza yakın konumda yer alan Gaziosmanpaşa Mahallesi üst gelir grubuna hitap etmekle birlikte Ankara'nın en bilinen ve değerli semtlerinden birisidir. Yer yer çok katlı lüks yapılaşmanın yanında 4-5 katlı yapılaşmalar da görülmektedir. Eski cazibesini kaybetmiş olsa da konut olarak tercih edilmekte olup özellikle ana akslar üzerindeki ticari faaliyetin yoğunluğu dikkat çekmektedir. Yine yakın konumda yer alan Bağcılar ve Birlik Mahalleleri ise orta gelir grubuna hitap etmekte olup az katlı gelişim görülmektedir. Bir diğer yakın mahalle olan Kırkkonaklar Mahallesi ise kentsel dönüşümün göze çarptığı bir alan olup gecekondun nitelikli yapıların çok katlı lüks sitelere dönüştüğü görülen bir bölgedir.

Taşınmazın yakın çevresinde nitelikli konut yapıları, yeryer gecekondun yapıları, boş araziler, orta nitelikli çok katlı konut yapıları bulunmaktadır. Yakın konumda nirengi noktaları olarak Cumhurbaşkanlığı Köşkü, Mesa 5 ufuk Sitesi, Milli Piyango Lisesi, Mesa Yankı Sitesi, çeşitli ülkelerin Büyükelçilikleri, Uğur Mumcu Caddesi vb. bulunmaktadır.



**Harita 1 : İmrahor Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'nın Konumu**

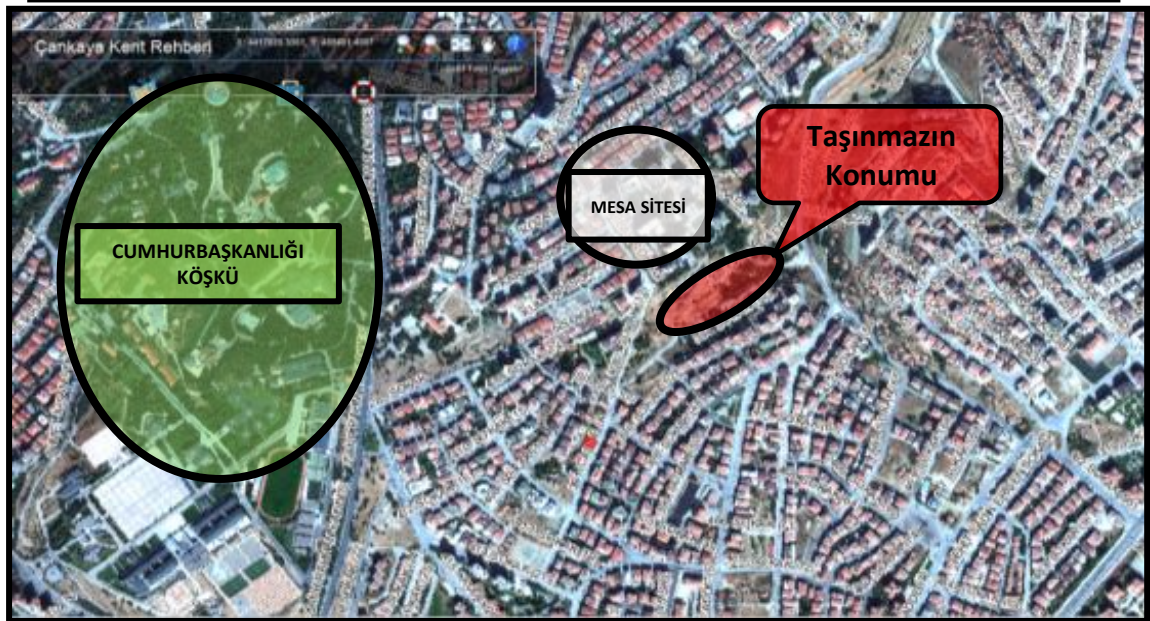
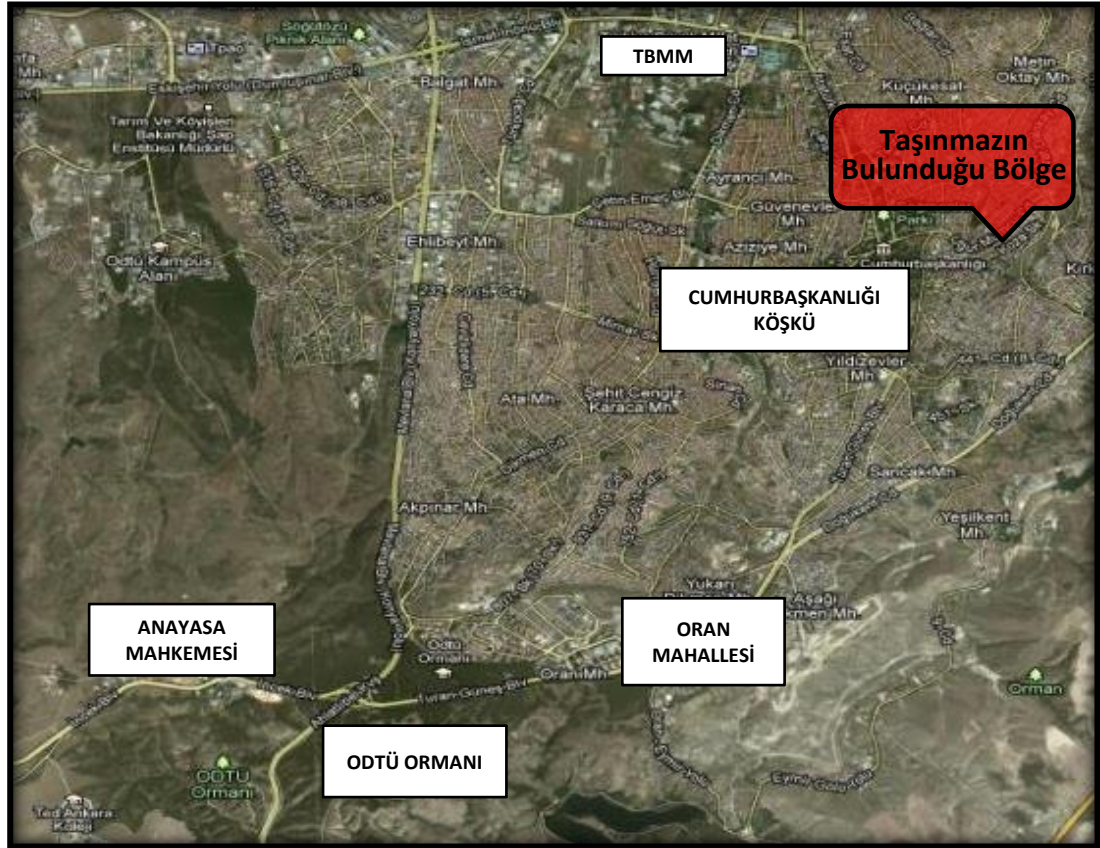


**Harita 3 : İmrahor Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Projesinde Büyükesat**



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Gaziosmanpaşa, Büyükesat, Kırkkonaklar ve Bağcılar mahallelerinin sınırlarında yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının ve yer yer gecekondular nitelikli taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır.







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

**29284 Ada Y:2 (E:1) Parsel;** 22.572 m<sup>2</sup> alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Taşınmaz Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindedir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel oldukça eğimli bir topoğrafyaya sahip olup kuzeyden güneye doğru azalan bir meyildedir. Parselin kuzeyinde Mesa Siteleri ve henüz açılmamış imar yolu, batı cephesinde Park Alanı, güney cephesinde 391 Sokak, doğu cephesinde boş parsel bulunmaktadır. Parselin kuzey cephesi yaklaşık 160 m, güney cephesi yaklaşık 216 m, batı cephesi yaklaşık 90 m, doğu cephesi ise yaklaşık 110 m. kadardır. Geometrik form olarak dikdörtgen bir formu andırmaktadır.



## 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 km<sup>2</sup> olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş 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 2010 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 4.771.716'dır. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun %96.7'si il ve ilçe merkezlerinde, geriye kalanı köy veya beldelerde yaşar. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde, il nüfusunun ise %85'i merkezde yaşar.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



**Harita 2 - Ankara'nın İlçelerinin Konumları**

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

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



#### 4.1.2 - Çankaya İlçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara ili'ne bağlı bir ilçe. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

Ankara ilinin en yüksek nüfusa sahip ikinci ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2010 sayımlarına göre 797.109 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de en büyük ikinci ilçesidir. 2000 nüfus sayımında 758,490 olan nüfus 10 yılda yaklaşık 40,000 kişi artmıştır. Sekiz yüz bine yaklaşan nüfusun 384.685'i erkek; 412.424'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar.

Çankaya'da 80'li yıllardan itibaren inşa edilen önemli eserler arasında, sadece ilçenin değil Ankara'nın da simgesi olan Atakule, Kocatepe Camisi ve Hitit Güneş Kursu Anıtı sayılabilir.

1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi kurulmuş, Çankaya da bu belediyeye bağlı bir metropol olmuştur. İlçe bir belediye başkanlığına ve bir kaymakamlığa bağlıdır. İlçede 116 tane mahalle vardır.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat 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 sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmemesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketleneceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmektedir. Yakın konumda yer alan Gaziosmanpaşa Mahallesi üst gelir grubuna hitap etmekle birlikte Ankara'nın en bilinen ve değerli semtlerinden birisidir. Yer yer çok katlı lüks yapılaşmanın yanında 4-5 katlı yapılaşmalar da görülmektedir. Eski cazibesini kaybetmiş olsa da konut olarak tercih edilmekte olup özellikle ana akslar üzerindeki ticari faaliyetin yoğunluğu dikkat çekmektedir. Yine yakın konumda yer alan Bağcılar ve Birlik Mahalleleri ise orta gelir grubuna hitap etmekte olup az katlı gelişim görülmektedir. Bir diğer yakın mahalle olan Kırkkonaklar Mahallesi ise kentsel dönüşümün göze çarptığı bir alan olup gecekondu nitelikli yapıların çok katlı lüks sitelere dönüştüğü ve bölgede soylulaşmanın başladığı görülen bir bölgedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

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

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Erişilebilirliği yüksektir.
- \* Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- \* Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- \* Kesintileri yapılmış net imar parseli niteliğindedir.
- \* İmar hakkı oldukça yüksektir.
- \* Bölgede bu ölçekte arazi sayısı çok kısıtlıdır.
- \* Parsel için alınmış ruhsatlar bulunmaktadır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Parsel oldukça eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.
- \* Yakın konumda yeryer niteliksiz yapılar ve gecekondu bulunmektedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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



## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
 -Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı; Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı Yöntemi ve Hasılat Paylaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri

##### \* Koçak Gayrimenkul

Tel 0 536 457 18 18

Büyükesat'ta Yukarı Koza Sokak'ta Mesa karşısı olarak beyan edilen, Emsal:2.07, h(max):11.50 m., konut imarlı 706 m<sup>2</sup> arsa için 1.500.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

<b>SATILIK</b>	706	.-M <sup>2</sup>	3.300.000	.-TL	4.674	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

##### \* Çözüm Gayrimenkul

Tel 0 312 495 22 77

Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde Büyükesat Vadisi manzaralı olduğu beyan edilen, 2.050 m<sup>2</sup> konut imarlı arsa için 15.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Toplam 7.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı çıktığı söylenmiştir.(Yüksek istenildiği düşünülmektedir.)

<b>SATILIK</b>	2050	.-M <sup>2</sup>	15.000.000	.-TL	7.317	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

##### \* LookUs Real EstateAgency

Tel 0 312 442 90 86

Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde, şirket merkezi yapmaya uygun olduğu beyan edilen, konut+ticaret imarlı 650 m<sup>2</sup> arsa için 1.750.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	650	.-M <sup>2</sup>	1.750.000	.-TL	2.692	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

##### \* Doğu Gayrimenkul

Tel 0 532 635 32 92

Brilik Mahallesi'nde işlek bir cadde üzerinde olduğu beyan edilen, ticari imarlı, TAKS:0.40, H(max):12.50 m., 1185 m<sup>2</sup> köşe parsel için 4.750.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	1185	.-M <sup>2</sup>	4.750.000	.-TL	4.008	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

##### \* Doğu Gayrimenkul

Tel 0 532 635 32 92

Taşınmazla aynı bölgede 13.000 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen arsa için m<sup>2</sup>'si 1.500.-USD istenildiği ama 2 yıldır satılamadığı bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

<b>SATILIK</b>	13000	.-M <sup>2</sup>	42.900.000	.-TL	3.300	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------	------------------	------------	------	-------	---------------------

### \* Bölge Emlakçısı

Yapılan görüşmede bölgede benzer nitelikte büyük arsa bulunmadığı, ancak imar koşulları dikkate alındığında ~1.000.-USD/m<sup>2</sup>-1.500.-USD/m<sup>2</sup> civarında birim değere sahip olabileceği görüşü alınmıştır. Bölgedeki kat karşılığı oranlarının ortalama %50 civarında olduğu, hasılat paylarının ise % 30-35 aralığında seyrettiği bilgisi alınmıştır.

### \* Medyadan

Ankara Büyükşehir Belediyesi; Yenimahalle ilçesi İstasyon Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 63865 ada 2 parselde kain, Emsal 4,5 Merkezi İş Alanı imarına sahip 124.475 m<sup>2</sup> alanlı arsasını 529.000.000 TL bedelle ihaleye çıkarmıştır. (M<sup>2</sup> birim fiyatı 4.249 TL)

Yenimahalle Susuz Mahallesi'ne bağlı 63357 ada 1 parsel 95.560 m<sup>2</sup> alana sahip olup, Emsal:1.50, min.h:10 kat, konut imarlıdır. Muhammen bedel 76.476.800.-TL'dir. (~800.-TL/M<sup>2</sup>)

Yenimahalle Susuz Mahallesi'ne bağlı 63933 ada 1 parsel 55.273 m<sup>2</sup> alana sahip olup, Emsal:1.50, h:serbest, MİA+konut imarlıdır. Muhammen bedel 66.327.600.-TL'dir. (1.200.-TL/M<sup>2</sup>)

TOKİ Çukurambar Mahallesi'ndeki, 29101 ada 18 parsel ve 29102 ada 5 parseldeki 57.788 m<sup>2</sup>lik konut+ticaret imarlı arsasını arsa karşılığı gelir paylaşımı karşılığında açık arttırma yoluyla Türkerler İnşaat Tur.Maden.Enerji Üretimi Tic. ve San.A.Ş. ve Gestaş İnş.Tic.ve San.A.Ş.'ne 275.220.000.-TL bedel ile satmıştır. (4.762.-TL/m<sup>2</sup>)

Ankara Büyükşehir Belediyesi; Çankaya ilçesi Alacaatlı Mahallesi'nde yer alan 14.922 m<sup>2</sup> alanlı, Emsal: 1.50, konut+ticaret imarlı, 64152 ada 1 parseli 13.429.800.-TL muhammen bedel ile ihaleye sunmuştur. (900.-TL/m<sup>2</sup>)

Yenimahalle ve Susuz ilçelerinde toplam 34.250,09 m<sup>2</sup> olan 7 adet arsayı 16.125.607.-TL muhammen bedel ile ihaleye sunmuştur. Parsel detayları aşağıdaki gibidir.

Mevkii	Ada	Parsel	Lejandı	Alanı (m <sup>2</sup> )	Muhammen Bedel (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Susuz	63318	2	Konut	10.658,79	5.329.395,00	500
Susuz	63310	4	Konut	10.514,98	5.257.490,00	500
Susuz	63311	1	Ticaret	4.130,76	2.478.456,00	600
Alacaatlı	60959	6	Konut	811,00	324.400,00	400
Alacaatlı	60913	2	Konut	5.179,58	1.553.874,00	300
Alacaatlı	44551	5	Konut	829,33	331.732,00	400
Alacaatlı	44550	6	Konut	2.125,65	850.260,00	400

## Konut Emsalleri

### \* İncek Life Satış Ofisi

Tel 0312 460 00 01

Aşağıda yer alan listede Ankara da inşasına yeni başlanan İncek Life projesi kapsamında yer alan dairelerin satış ofisinden alınmış minimum ve maksimum rakamlar doğrultusunda istenen bedelleri bulunmaktadır.

İncek Life Blue Fiyat Listesi				
Konut Tipi		Alan	Istenilen Değer (TL)	Birim m <sup>2</sup> Değeri
Villa	Natamam	380	2.291.000	6.029
3+1	Bahçe	125	801.000	6.408
3+1	Bahçe	130	725.000	5.577
3+1	1.kat	130	684.000	5.262
3+1	5.kat	125	737.000	5.896
4+1	1.kat	150	744.000	4.960

İncek Life Blue Fiyat Listesi				
Konut Tipi		Alan	Istenilen Değer (TL)	Birim m <sup>2</sup> Değeri
1+1 D	Min.	80	331.067	4.138
	Max.	80	362.262	4.528
1+1 B	Min.	84	362.780	4.319
	Max.	89	423.657	4.760
1+1 C	Min.	94	401.472	4.271
	Max.	102	451.760	4.429
2+1 A	Min.	131	565.078	4.314
	Max.	152	675.860	4.446

İncek Life Green Fiyat Listesi				
Konut Tipi		Alan	Istenilen Değer (TL)	Birim m <sup>2</sup> Değeri
2+1 A	Min.	120	469.458	3.912
	Max.	127	567.074	4.465
2+1 B	Min.	94	370.601	3.943
	Max.	98	433.039	4.419
3+1 C	Min.	167	627.727	3.759
	Max.	173	750.083	4.336
2+1 D	Min.	211	694.681	3.292

**\* Remax Rekor**

Tel 0 312 475 32 32

Dikmen Hill Towers'da 4+1, 210 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 5.katta yer alan daire için 475.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	210	.-M <sup>2</sup>	475.000	.-TL	2.262	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* City Gayrimenkul**

Tel 0 312 473 44 55

Dikmen Hill Towers'da 4+1, 180 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 9.katta yer alan daire için 560.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	180	.-M <sup>2</sup>	560.000	.-TL	3.111	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* Utku İnşaat & Gayrimenkul**

Tel 0 532 484 26 23

Elegan's 57 Konutlarında 5+1, 250 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için 650.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	250	.-M <sup>2</sup>	650.000	.-TL	2.600	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi**

Değerleme konusu 29284 ada 2 parselin bölgedeki diğer parsellere nazaran imar hakkının çok daha yüksek olması, parsel alanının diğer parsellere nazaran çok daha büyük olması, alınan ruhsatlara göre toplam inşaat hakkının yüksek olması gibi nedenlerle arsa birim değeri 2.640.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 2.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 5.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği, gözlemlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		13.429.800	275.220.000	4.750.000
SATIŞ TARİHİ		-	2013	
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	22.572	14.922	57.788	1.185
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		900	4.763	4.008
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E: 2.00	E:1.50		
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 20%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT + TİCARET	KONUT + TİCARET	KONUT + TİCARET	TİCARET
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		ÇOK KÖTÜ	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		40%	0%	0%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK İYİ	ORTA KÖTÜ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		40%	-30%	10%
DİĞER BİLGİLER		muhammen bedel		
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		120%	-30%	-35%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>2.640</b>	<b>1.980</b>	<b>3.334</b>	<b>2.605</b>

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
29284	2	22.572,00	2.640	59.590.080,00	25.685.379,31
<b>TOPLAM DEĞER (-TL)</b>				<b>59.590.080,00</b>	<b>25.685.379,31</b>
<b>YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)</b>				<b>59.590.080,00</b>	
<b>YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)</b>				<b>25.686.000,00</b>	

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 2.640 -TL/m<sup>2</sup> olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen maliyet kalemlerinin eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU				
Arsa Değeri	2.640,00 .-TL/M <sup>2</sup>	X	22.572,00 M <sup>2</sup>	= 59.590.080 .-TL
Ruhsat Harçları Giderleri	35 .-TL/M <sup>2</sup>	X	153.252,96 M <sup>2</sup>	= 5.363.854 .-TL
Mimari ve Disiplin Projeleri Giderleri	30 .-TL/M <sup>2</sup>	X	153.252,96 M <sup>2</sup>	= 4.597.589 .-TL
<b>TOPLAM</b>				<b>= 69.551.522 .-TL</b>
<b>TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>= 69.552.000 .-TL</b>
<b>TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>= 29.979.310 .-USD</b>

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde A, B1, B2 ve C olarak isimlendirilmiş 4 adet blok için yapı ruhsatları ve mimari proje bulunmaktadır. Ruhsatlardan edinilen toplam inşaat alanı verilerine istinaden nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

#### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 29284 ada 2 parselde ait 4 ayrı yapı ruhsatı bulunmakta, her bir ruhsat VA yapı sınıfı için düzenlenmiştir. Ruhsatlarda belirtilen toplam inşaat alanı 153.252,96 m<sup>2</sup>'dir. Bu alanın 79.573,85 m<sup>2</sup>'si ortak alan niteliğinde, 48.241,64 m<sup>2</sup>'si ofis (işyeri) niteliğinde ve 25.437,47 m<sup>2</sup>'si apartman dairesi niteliğindedir. Sinpaş GYO A.Ş.'den tarafımıza iletilen bilgilere göre toplam satılabilir alan 103.419,86 m<sup>2</sup>'dir. Daire ve ofis alanlarının kendi içindeki dağılımı incelendiğinde toplam ruhsatlarda ortak alan hariç tutulduğunda %35 daire ve %65 işyeri alanı bulunduğu görülmüştür. Satılabilir alanların fonksiyon dağılımında bu oran kabul edilmiştir.

	İNŞAAT ALANI	SATILABİLİR ALAN
A BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	70.189,05	47.913,51
B1 BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	26.983,62	18.215,58
B2 BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	21.490,73	14.631,24
C BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	34.589,56	22.659,53
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>153.252,96</b>	<b>103.419,86</b>

#### ALAN HESAPLAMA TABLOSU

Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	22.572,00	Emsal/KAKS	2,00
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	153.252,96	<b>Konut Alanı</b>	<b>Ticaret / Ofis Alanı</b>
		35%	65%
		53.638,54m <sup>2</sup>	99.614,42m <sup>2</sup>
<b>Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>103.419,86</b>	<b>36.196,95m<sup>2</sup></b>	<b>67.222,91m<sup>2</sup></b>

NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )	36.196,95				
TOPLAM SATILABİLİR TİCARET ALANI (m <sup>2</sup> )	67.222,91				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	103.419,86				
		<b>2014-2015</b>	<b>2015-2016</b>	<b>2016-2017</b>	<b>TOPLAM</b>
		<b>1.dönem</b>	<b>2.dönem</b>	<b>3.dönem</b>	
<b>NAKİT GİRİŞLERİ</b>					
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)</i>		40,00%	30,00%	30,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Konut)</i>		14.479	10.859	10.859	
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)</i>		3.600	3.780	3.969	
<i>Satış Geliri (Konut)</i>		52.123.609	41.047.342	43.099.710	
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (İşyeri)</i>		40,00%	30,00%	30,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (İşyeri)</i>		26.889	20.167	20.167	67.223
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (İşyeri)</i>		4.000	4.200	4.410	
<i>Satış Geliri (İşyeri)</i>		107.556.654	84.700.865	88.935.909	
<i>Satış Gelirleri ( Toplam )</i>		159.680.264 TL	125.748.208 TL	132.035.618 TL	417.464.090 TL
<b>NAKİT ÇIKIŞLARI</b>					
<i>Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.</i>					
<i>Öngörülemeyen Diğer Giderler</i>					
<b>TOPLAM</b>		0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
<i>Nakit Akım</i>		159.680.264 TL	125.748.208 TL	132.035.618 TL	417.464.090 TL
<b>Net Bugünkü Değer (NPV)</b>		<b>348.288.329 TL</b>	<b>345.352.590 TL</b>	<b>342.459.466 TL</b>	
İNDİRGE ME ORANI		10,00%	10,50%	11,00%	

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut ve ticari ünitelerin 1.dönemde %30' unun, 2.dönemde %40' ının 3.dönemde ise %30' unun satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.600.-TL/m<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ticari birimlerin normal katlarda ofis alanları da olacağı düşünülerek dükkan ve ofis alanları için ortalama ilk yıl satış birim m<sup>2</sup> değeri 4.000.-TL/m<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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



### 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 halinde net bugünkü değeri için %11,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm parsellerin toplamı sonucunda **342.459.466.-TL** olarak öngörülmüştür.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %30 ila %35 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 30 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80' inin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)</b>	<b>342.459.466</b> .-TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)</b>	<b>147.611.839</b> .-USD

<b>HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ</b>	
<b>Toplam Satış Hasılatı</b>	<b>342.459.466</b> .-TL
<b>Hasılat Payı Oranı</b>	<b>30%</b>
<b>Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)</b>	<b>102.737.840</b> .-TL
<b>Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)</b>	<b>44.283.552</b> .-USD
<b>Bugünkü Arsa Değeri (TL)</b>	<b>82.190.272</b> .-TL
<b>Toplam Arsa Alanı</b>	<b>22.572,00</b> .-M <sup>2</sup>
<b>Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)</b>	<b>3.641,25</b> .-TL/m <sup>2</sup>

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU				
Arsa Değeri	3.641,25 .-TL/M <sup>2</sup>	X	22.572,00 M <sup>2</sup>	= 82.190.272 .-TL
Ruhsat Harçları Giderleri	35 .-TL/M <sup>2</sup>	X	153.252,96 M <sup>2</sup>	= 5.363.854 .-TL
Mimari ve Disiplin Projeleri Giderleri	30 .-TL/M <sup>2</sup>	X	153.252,96 M <sup>2</sup>	= 4.597.589 .-TL
<b>TOPLAM</b>				<b>= 92.151.714 .-TL</b>
<b>TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>= 92.152.000 .-TL</b>
<b>TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>= 39.720.690 .-USD</b>

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının, ruhsat ve projesine göre yapı yapılması olduğu düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre;  
1 Adet Projenin toplam değeri: **69.552.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;  
1 Adet Projenin toplam değeri: **92.152.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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 piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Taşınmazların niteliği arsa olup, yeni yapı ruhsatları alınmıştır. Henüz parsel üzerinde herhangi bir inşaa çalışması başlamamış olup, ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların 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

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

**7 - SONUÇ**

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.  
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin;

26.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

**69.552.000** .-TL

**(Altmış Dokuz Milyon Beş Yüz Elli İki Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**82.071.360** .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

<b>SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT 1 ADET PROJENİN DEĞERİ</b>			
<b>TL</b>	<b>USD</b>	<b>EURO</b>	<b>TL</b>
<b>( KDV HARİÇ )</b>	<b>( KDV HARİÇ )</b>	<b>( KDV HARİÇ )</b>	<b>( KDV DAHİL ) ( % 18 )</b>
<b>69.552.000</b>	<b>29.979.310</b>	<b>24.490.141</b>	<b>82.071.360 TL</b>

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Metin EVLEK**

Lisans No: 402617

**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 Değer 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.