

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ DİKMEN
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 29269 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ
THE FIRST PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	02.12.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2013
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2013
RAPOR TARİHİ	26.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	11.07.2014
RAPOR NO	SNP- 1312011 -REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ 29269 ADA 1 PARSELDE YER ALAN THE FİRST PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	DİKMEN MAHALLESİ 648 SOKAK NO 20 29269 ADA 1 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

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** Ruhsat Bilgileri
- Ek 3** Ruhsat Detay Bilgileri
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme 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 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 listesine 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 proje için 26.12.2013 tarih ve SNP-1312011 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, proje için raporun nihai değeri 112.720.000-TL'dir. (KDV hariç)

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
Rapor Numarası	SNP-0712011	SNP-1211010	
Rapor Tarihi	26.12.2007	31.12.2012	
Rapor Konusu	1 adet arsanın 49/60 hissesinin	1 Adet proje	
Raporu Hazırlayanlar	Zeliha ÖZCAN İ.Ümit SEYMEN	Eren KURT A.Ali YERTUT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	7.100.000	98.776.000	

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

29269 ADA 1 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: DİKMEN
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 29269
Parsel No	: 1
Alanı	: 26.905,00m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 6636
Cilt No	: 49
Sayfa No	: 4783
Tapu Tarihi	: 14.02.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın son tescil tarihine kadar hisseli mülkiyetli olduğu 14.02.2012 tarih 6636 yevmiye ile taşınmazdaki tüm hisselerin Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıt altına alındığı görülmüştür.

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 kütüklerde, 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:

2010 tarihli raporda belirtildiği üzere taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı iptali sonucu Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan geri dönüşüm cetvelleri doğrultusunda yeniden tescil işlemleri 20.05.2010 tarihinde tamamlanmıştır. 170 parselin 1.793m²; 204 parselin 116m²; 209 parselin 340m²; 213 parselin 6m²; 227 parselin 3.604m²; 230 parselin 1.044m²; 243 parselin 433m²; 250 parselin 694m²; 254 parselin 5.423m²; 255 parselin 232m²; 259 parselin 328m²; 266 parselin 1.076m²; 399 parselin 9.167m²; 836 parselin 2.206m²; 914 parselin 18.008m² hissesi Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir.

Son 1 yıllık dönemde ise Ankara Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı 22300/2690500 hisse 10.02.2012 tarih 6102 yevmiye ile Halit Serkan Ercivelek'e satılmıştır. 14.02.2012 tarihinde bu hisse 6636 yevmiye ise Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye satılarak aynı tarih yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı 26682/26905 hisse ile birleştirilerek tam hisseli taşınmaz oluşturulmuştur.

PLAN NOTLARI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları

- 1- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Ve Parselasyon Planları Onanmadan Uygulaması Yapılamaz.
- 2- Nazım İmar Planında Ayrılan Yeşil Alanları Destekleme Ve Peyzaj Bütünlüğünü Sağlamak Üzere Parsellerin Yapılaşma Koşulları Belirlenirken Açık Alanlar Elde Edilmesine İmkan Verecek Yapılaşma Mesafeleri Ve Taks Belirlenmesine Özen Gösterilecektir.
- 3- Dikmen Vadisi Bölge Parkı Alanı İçerisinde; Kentsel Kullanıma Yönelik Sosyo-Kültürel Tesisler (Eğlence, Dinlence, Kültür, Spor, Kreş, Sağlık Vb.) Rekreasyon Tesisleri (Kafe, Lokanta Vb.), Açık / Katlı Otopark Alanları, Bölge Parkı İdari Tesisleri Vb. Yer Alabilir. Bu Tesisler Proje Aşamasında Yerleştirilecektir. Bu Alanda Toplam İnşaat Emsali E:0,05'i Geçemez.
- 4- Onama Sınırı İçerisinde Toplam İnşaat Alanı 1.435.000 M²'yi Geçmemek Üzere En Fazla 8200 Konut Yer Alabilir. Bu Alanda Yer Alacak Konutların Konum, Nitelik Ve Büyüklükleri İle İhtiyaç Duyulan Sosyal Donatı Tesisleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na Göre Hazırlanacak Vaziyet Planında Belirlenecektir. Adalar Arası Yoğunluk Transferi Yapılabilir.
- 5- **Bölgesel Ticaret Merkezlerinde (Btm); Ticari Kullanımlar (Alışveriş Ve İş Merkezi, İdari Ve Büro Hizmetleri, Kültür, Eğlence, Dinlence Tesisleri Vb.) İle Birlikte Konutlar Da Yer Alabilir. İnşaat Emsali Maksimum E:2,00 Ve Hmax: Serbest'tir.,**
- 6- Bölgesel Sağlık Tesisleri Alanında Eğitim Ve Araştırma Amaçlı Olanlar Da Dahil Olmak Üzere, Resmi Veya Özel Hastane, Özel Sağlık Tesisleri, Otel Vb. Konaklama Tesisleri Birlikte Veya Ayrı Ayrı Yer Alabilir.
- 7- Bölgesel Eğitim Alanında Özel Veya Genel Üniversite, Ortaöğretim, İlköğretim, Yurt Vb. Tesisler Yer Alabilir.
- 8- Park Peyzaj Projeleri Yeşil Alan Bütünlüğü Amacıyla Proje Gereği Miktarı Korunmak Kaydıyla Park Alanları Uygulamada Yer Değiştirebilir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notları

A- Genel Hükümler

- 1- 5393, 5998 Ve 5216 Sayılı Yasalar Uyarınca Parselasyon Planları Ankara Büyükşehir Belediyesi'nce Hazırlanacak Ve Onaylanacaktır.
- 2- Mesken Alanlarında Yer Alacak Kullanımlar İle Nüfusun İhtiyacı Olan Sosyal Donatı Alanlarının Mekansal İlişisini Sağlamak Üzere 1/500 Ölçekli Vaziyet Planı Hazırlanacaktır.
- 3- Planlama Alanında; Toplam İnşaat Alanı: 1.435.000 M²'yi Aşmamak, Konum, Nitelik Ve Büyüklükleri Vaziyet Planında Belirtmek Koşuluyla En Fazla 8200 Konut Yer Alabilir. Bütün Kullanımlarda Minimum Parsel Büyüklüğü 5000 M²'dir.
- 4- Sosyal Donatı Alanlarında Zemin Kat Kotlarının Tespitine İmar Daire Başkanlığı Yetkilidir.
- 5- Kitle Cephe Genişlikleri Yönetmelikteki Ölçü Kayıtlarına Bağlı Kalmaksızın Düzenlenebilir. Bunu Kabule İmar Daire Başkanlığı Yetkilidir.
- 6- Her Parselde Yapılması Düşünülen Kitle Sayısı Ve Yerleşime Göre Her Bir Kittenin Oturum Alanı İçin Sondajlı Jeoteknik Etüd İstenecektir. Bu Jeolojik Etüd Onaylatılmadan Betonarme Proje Onayı Yapılamaz.
- 7- Parselde Birden Fazla Kitle Yapılması Halinde İki Kitle Arasında En Az H/2 Kadar Mesafe Bırakılacaktır. Binaların Birbirine Bakan Cephelerinde Pencere Bulunmaması Halinde Binalar Arasındaki Mesafeyi Kabule İmar Daire Başkanlığı Yetkilidir. Bu Mesafe 6.00 M. Den Az Olamaz.
- 8- Parsel İçerisinde Yapılacak Peyzaj Düzenlemesini Destekleyen Ve Görsel Zenginlik Amaçlı, Binaların İnşaat İzdüşümü İçerisinde Ve Normal Katlarında Boşaltılarak Elde Edilecek Yeşil Amaçlı Kış Bahçesi, Bahçe Vb. Nitelikli Alanlar İle Açık Teras Ve Balkonlar İnşaat Emsaline Dahil Edilmeksizin Yapılabilir.

9- Bina Girişleri Genişliği En Fazla 5.00 M. Olan Giriş Köprüleri İle Sağlanabilir. Binalara Giriş Amacıyla Yapı Yaklaşma Sınırları Dışında Yoldan Başlatılarak Rampa, Köprü, Veya Platformlar Düzenlenebilir. Parsellerin +0.00 Kotunun Alındığı Yola Bakan Cephelerinde Otopark Yapmak Amacıyla Yol Seviyesinde Dolgu Ve Tesviye Yapılabilir.

10- Zemin Katlar +1.50 M. De Tesis Edilebilir. Arazi Düzenlemesi Amacıyla +2.00 M.'Yi Aşan Kazı Ve Dolgu Yapılabilir. Bunu Kabule İmar Daire Başkanlığı Yetkilidir.

11- Yol Genişlemesi Nedeni İle Uygulama İmar Planından Etkilenen İmar Parsellerinde Yola Giden Kısımın Kamuya Bedelsiz Terk Edilmesi Koşuluyla Onaylı Parselasyon Planına Belirlenen Senet Yüzölçümleri Üzerinden İnşaat Hakkı Verilecektir.

B- Mesken Alanları (Ma)

1- Kitleler Yoldan Veya Tabi Zeminden Kotlandırılabilir. Mimari Projede Önerilecek Kitlelerin Giriş Kotları +-0.00 Kotu Olarak Kabul Edilebilir. +-0.00 Kotunu Kabule İmar Daire Başkanlığı Yetkilidir.

2- Çevresel Etki Ve Sağlıklı Konutların Elde Edilmesi Bakımından +-0.00 Kotu Altında İskan Şartlarını Sağlayan Alanların İnşaat Alanı İçerisinde Değerlendirilği Değerlendirilmeyeceğini Ve Bunların Oranlarını Belirlemeye İmar Daire Başkanlığı Yetkilidir. Bu Oran Maksimum %50 Sınırında Tutulmaya Özen Gösterilecektir. Mimari Projede Konut Kullanımı Getirilen Bu Alanların Bina Cephelerinin Estetik Açından Kent Mobilyaları İle Desteklenmesi Esastır.

3- Konut Alanlarında Hmax=Serbesttir. Uygulamaya Esas Olacak Ölçüler İmar Daire Başkanlığı'nca Uygun Görülecek Olan 1/500 Ölçekli Vaziyet Planında Belirlenecektir. Peyzaj Düzenlemelerinin Bölge Parkı Peyzaj Projesi İle Bütünleştirilmesine Özen Gösterilecektir. Adalar Arasında Konut Sayısında Ve Yapı Yoğunluğunda (Kat Alanında) Transfer Yapılabilir. Transfer Halindeki İmar Durumu Planlara İşlenecektir.

4- Mesken Alanlarında Konutlar İle Birlikte, Bu Alanlarda Yaşayacak Nüfusun İhtiyacını Karşılacak Ticari Ve Sosyal Üniteler İle Kreş, Park, Çocuk Bahçesi, Lokal, Restoran, Kapalı Spor Tesisi, Açık Veya Kapalı Yüzme Havuzu, Açık Veya Kapalı Otopark, Tenis, Mini Golf, Ptt, Trafo, Su Deposu Vb. Tesislerden Biri Veya Birkaçı Vaziyet Planında Belirtilmek Üzere Yapılacaktır. Bu Kullanımlar Genel Hükümler (3) Maddesinde Belirtilen İnşaat Alanı İçerisinde Değerlendirilecektir.

5- Zorunlu Müştemilatlar Bina İçerisinde Karşılacaktır. Bu Amaçla Birden Fazla Bodrum Kat Düzenlenebilir.

6- Yapı Yaklaşma Sınırları İçerisinde Birden Fazla Bina Yapılması Halinde, Parseller Bahçe Duvarı, Çit Vb. Yapılmamak Koşuluyla Kaydıyla İfraz Edilebilir. Sınırlar Estetik Bitkilerle Belirlenebilir.

7- Trafo İhtiyacı Parsel İçnde Veya Zemin Altında Tesis Edilebilir. Bunu Kabule İmar Daire Başkanlığı Yetkilidir.

8- Yaya Yolları Gerekliğinde Servis Ve Otopark Girişi Olarak Kullanılabilir.

C- Bölgesel Ticaret Merkezi (Btm)

1- Bölgesel Ticaret Merkezlerinde Ticari Kullanımlar (Alışveriş Ve İş Merkezi, İdari Ve Büro Hizmetleri, Kültür, Eğlence, Dinlence Tesisleri Vb.) İle Birlikte Konutlarda Yer Alabilir. Bölgesel Ticaret Merkezlerinde Yer Alacak Nüfusun İhtiyacı Olan Donatı Alanlarını Ayırmak Koşuluyla İmar Daire Başkanlığı'nca Uygun Görülecek Vaziyet Planına Göre Konut Yapımına İzin Verilebilir.

2- İnşaat Emsali E:2,00 Maksimum Yükseklik Hmax: Serbest Olacaktır.

3- Yüksek Olan Yol Cephesinin Orta Noktasına İsabet Eden Bordür Kotu +-0.00 Kotu Olarak Kabul Edilecektir. Zemin Katlar +-1.50 M.' De Tesis Edilebilir. Zemin Kat Kotu Altında Kottan Kazanılacak İskan Alanları İnşaat Emsaline Dahil Edilmeyecek Ve Azami 3 Kat Yapı Yaklaşma Sınırlarına Kadar Kullanılabilecektir. Ayrıca Bu 3 Katın Altında İskan Harici Otopark, Müştemilat Vs. İnşa Edilebilir.

D- Belediye Hizmet Alanı (Bha)

1- Belediye Hizmet Alanlarında İdari Tesisler, Sosyo-Kültürel Tesisler, Dini Tesisler Ve Katlı Otopark Yer Alabilir.

E- Bölge Parkı

1- Dikmen Vadisi Bölge Park Alanı İçinde Kentsel Kullanıma Yönelik Sosyo Kültürel Tesisler (Eğlence, Dinlence, Kültür, Spor, Kreş, Sağlık), Ticaeri Rekreasyon Tesisleri (Kafe, Lokanta Vb.), Açık / Katlı Otopark Alanları Ve Bölgepark İdari Tesisleri Yer Alabilir. Bölgepark Alanı İçerisinde E:0,05' Tir.

2- Bölgepark Alanı İçerisinde Öngörülecek Tesisler Ait Alanların Ada / Parsel Haline Dönüştürülmesine İlişkin İşlemler Genel Hükümler 1 No.Lu Olan Notu Uyarınca Gerçekleştirilecektir.

3- Topografik Yapıdan Dolayı Gömüde Kalan Kapalı Hacimler Emsal Haricinde Tutulacaktır.

F- Bölgesel Sağlık Tesisleri

1- Bölgesel Sağlık Tesisleri Alanında Eğitim Ve Araştırma Amaçlı Olanlar Da Dahil Olmak Üzere Resmi Veya Özel Hastane, Özel Sağlık Tesisleri, Otel Vb. Konaklama Tesisleri Birlikte Veya Ayrı Ayrı Yer Alabilir.

G- Bölgesel Eğitim Tesisleri

1- Bölgesel Eğitim Alanında, Genel Üniversite, Ortaöğretim, İlköğretim, Yurt Vb. Tesisler Yer Alabilir.

Bölge Ticaret Merkezi (BTM) alanlarına ilişkin plan notu ilavesine ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2012 tarih ve 1415 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı plan notu değişikliği

5- Bölgesel Ticaret Merkezlerinde(Btm); Ticari Kullanımlar (Alışveriş Ve İş Merkezi, İdari Ve Büro Hizmetleri, Kültür, Eğlence, Dinlenme Tesisleri Vb.) İle Birlikte Konutlarda Yer Alabilir. İnşaat Emsali Maksimum E:2.00 Ve Hmax:Serbesttir.

Ancak Tp 399 Parselden Oluşacak Btm Alanında;

-Konut Ve Ticaret Birlikte Yer Alacaktır.

-İnşaat Emsali Zemin Kattan İtibaren E=2.00, Hmax:Serbest Olacaktır.

-Yüksek Olan Yol Cehpesinin Orta Noktasına İsbet Eden Bordür Kotu +0.00 Olarak Kabul

Edilecektir. Zemin Kotu +1.50 Metrede Tesis Edilebilir. Zemin Kat Kotu Altında Kattan

Kazanılacak İskan Alanları Emsale Dahil Edilmeyecek Ve Azami 3 Kat Yapı Yaklaşma Sınırına Kadar Kullanılabilecektir.

Dikmen Vadisi Son Etap 1/1000 Uygulama İmar plan notu değişikliği ve ilavesine ilişkin karar kabul edilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2012 tarih ve 126 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notu değişikliği

"Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.08.2010 tarih ve 2496 sayılı kararı ile onaylanan, Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGPA) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında; mimari proje ve uygulamada ortaya çıkan sıkıntı ve plan notlarında çeşitli ihtiyaçlardan dolayı değişiklik ve güncelleme yapılması gereği doğduğu,

- 1986 yılından günümüze 1,2 ve 3. Etapı hizmete sunulmuş, son etabı ihale aşamasında olan bu proje hakkında etaplar halinde çalışmalar yapıldığı, bu çalışmalar doğrultusunda hazırlanan plan notlarının günümüze kadar geldiği, plan notlarının günümüz koşullarına göre yenilenip güncellenmesi gerektiği,

- 185 hektar yüzölçümlü KDGPA'da yürürlükteki uygulama imar planında özetle; vadi tabanının yeliş alana, yerleşime uygun yamaç ve sırtların konut, ticaret ve muhtelif donatı alanlarına ayrılmış olduğu, mesken alanlarına toplam 1.435.000 m² İnşaat alanı verildiği,

- Mevcut plan notlarının bazılarının mükerrer olduğu, bazılarının sadeleştirilmesi, bazılarının gereksiz hale geldiğinden kaldırılması, bazılarının revize edilmesi gerektiği ve günün ihtiyacına göre plan notlarına ilaveler yapılmasının gündeme geldiği,

- Ayrıca fiziki planda onay sonrası kesinleşmiş plan tadilatlarının işlenmesi, kısmi tashihat ve plan paftalarında yazılı mimari proje tasdikinde karmaşaya yol açan konut sayılarına ilişkin düzeltmelerinde yapılması gerektiği,

Bu doğrultuda 2010/2496 Belediyemiz Meclis Kararı ile onaylı uygulama imar planında gerekli revizyonlar yapıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notları değişikliğinin "binaların beher kat yüksekliği Hmax = 4, 50 m'yi geçemez " plan notu ilavesiyle" "tadilen onayı"na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oyçokluğu ile kabul edildi."

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

Değerleme konusu taşınmaz Dikmen Vadisi 4. ve 5. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Alanı içerisinde yer almakta olup Taşınmazın bulunduğu bölgenin 1/5000 Ölçekli Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.08.2010 tarih ve 2496 sayılı kararı ile onaylanmıştır, sözkonusu plan 12.12.2012 tarih ve 2126 sayılı ABB meclis kararı ile tadil edilmiş, nihai halini almıştır.

Parselin nihai halinin onaylandığı Parselasyon Planı ise Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 21.04.2011 tarih 617 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Yaşanan süreçte Ankara 8. İdare Mahkemesi'nce Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 30.11.2010 gün 3392 sayılı kararının iptaline yönelik Ankara Şehir Plancıları Odası tarafından 8. İdare Mahkemesi'nde 2011/1917 esas sayı ile dava açılmış olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının onaylanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.08.2010 gün ve 2496 sayılı kararının yanı sıra, plan notu değişikliğine ilişkin 30.11.2010 gün ve 3392 sayılı kararın da yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

Taşınmazın 1/1000 ve 1/5000 ölçekli plan notları kararı 11.09.2012 tarih ve 1415 sayılı kararı ile onaylanıp 05.10.2012 tarihi itibari ile bir ay (30 gün) süreyle askıya çıkarılmıştır. Bir aylık askı sürecinde ilgili karara; Çankaya Belediyesi tarafından, bölgeye yoğunluk artışı getirdiği sebebi ile itiraz edilmiş, İtiraz Ankara Büyükşehir Belediye Komisyonu ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülerek 28.11.2012 tarih ve 786 numaralı komisyon raporu ile itirazın reddine karar verilmiş olup, plan kesinlik kazanmıştır. Parsel, 05.11.2012 tarihinden itibaren tekrar ruhsat alınabilir durumdadır.

Ankara Şehir Plancıları Odası 11.09.2012 tarih 1415 sayılı meclis kararının imar mevzuatı ve ilgil yönetmeliklere aykırı olduğunu ileri sürerek iptal ve yürütmeyi durdurulmasına ilişkin açtığı dava 25.10.2013 tarihinde sonuçlanmıştır. Dava sonucuna göre davaya konu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların, itiraz yolu açık olmak üzere, yürütmesi durdurulmuştur.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Projenin bulunduğu parsel henüz arsa niteliğinde olup hafriyat alınmış durumdadır. Parsel üzerinde inşa edilcek yapılara ilişkin 21.12.2012 tarihinde mimari proje onaylanarak, toplamda 10 adet blok için (A1- A2- B1- B2- B3- B4- C- D- E- F Bloklar olmak üzere) yapı ruhsatları alınmıştır. Ekte detaylı olarak ruhsat bilgileri verilmiştir. Değerleme işleminde bu ruhsatlardaki veriler dikkate alınmıştır. Parsel üzerinde inşa edilcek yapılara ilişkin 26.06.2012 tarihinde ilk yapı ruhsatları, 10.04.2013 tarihinde 1. tadilat ruhsatları, 29.08.2013 tarihinde yapı müteahhidi ve şantiye şefi değişikliğinden kaynaklı yapı ruhsatları, 14.11.2013 tarihinde 2. Tadilat Yapı Ruhsatları alınmıştır. (Ruhsat detay bilgileri EK 2 ve EK 3' de sunulmuştur). 11.10.2013 tarih 4206-17688 sayılı mimari projesi bulunmaktadır. Bu ruhsatlardan elde edilen veriler aşağıdaki gibidir; Toplamda 10 adet blokda (A1- A2- B1- B2- B3- B4- C- D- E- F Bloklar olmak üzere) 26 adet ticari ünite 479 adet konut ünitesi olmak üzere toplamda 505 adet bağımsız bölümden oluşacak bir proje tasarlanmıştır. A1 ve A2 Bloklar kule şeklinde diğer bloklar zemin altı olarak tasarlanmıştır. Projenin tadilat ruhsatına esas alan hesapları kabulü aşağıdaki gibidir.

Arsa Alanı (m²)	26.905,00m²	EMSAL/KAKS	2,00
Toplam Emsal İnşaat Alanı (m²)	53.810,00m²	Konut	Ticaret
Toplam Satılabilir Konut Alanı (m²)	11.875,24m²	15%	10%
Toplam Satılabilir Dükkan Alanı (m²)	7.916,83m²	Ofis	
Toplam Satılabilir Ofis Alanı (m²)	59.376,20m²	75%	
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	79.168,26m²		
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	187.336,64m²		

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde hali hazırda yapı bulunmayıp hafriyat alınmış durumdadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Grup Yapı Denetim LTD.ŞTİ.
 Ehlібeyt Mahallesi 1266 Sokak No: 8/8 Balgat-Çankaya- ANKARA

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan The First proje; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 29269 ada 1 parselde kain 26.905 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmıştır.

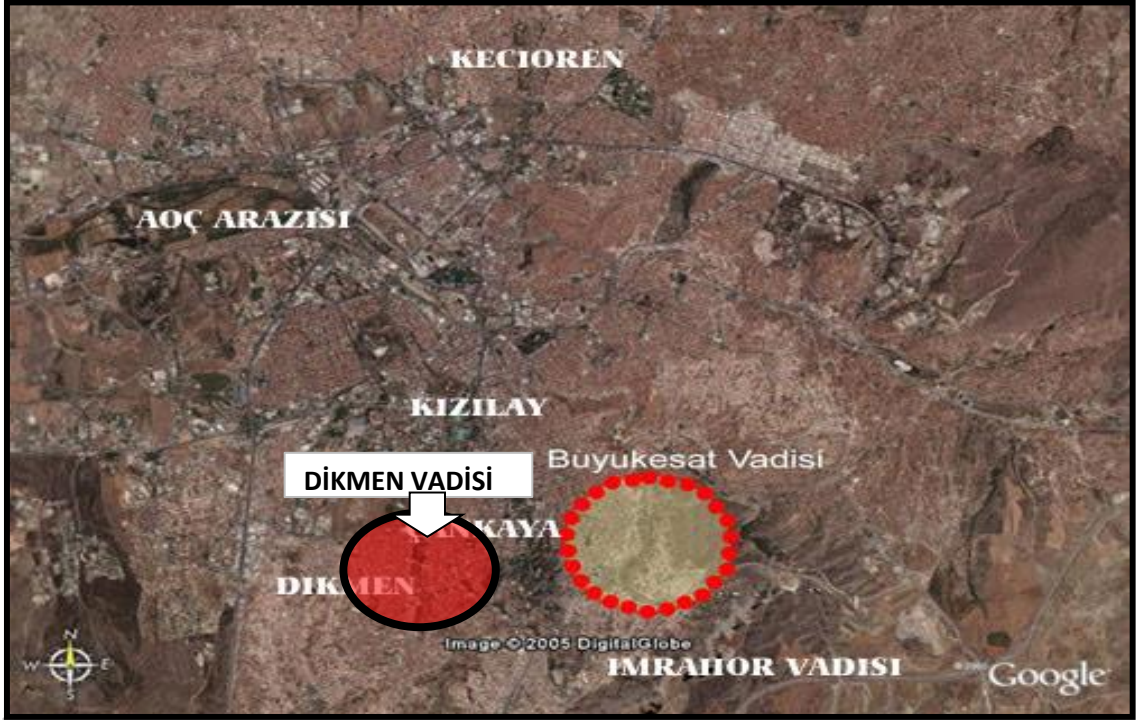
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje; Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde Son Etap olarak adlandırılan bölüm içerisinde yer almaktadır.

Dikmen Vadisi; yönetim olarak Çankaya Belediyesi sınırları kapsamında; yer almakta olup tüm uygulamalar Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmaktadır. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi yaklaşık 6 kilometre uzunluktaki bir vadi alanını kapsamakta olup, proje toplam 4 farklı etap halinde tasarlanmıştır. Projenin 1-2-3. etapları tamamlanmış olup son etabının planları hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın da yer aldığı Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı toplam 171,6 ha yüzölçümlü alanı kapsamaktadır.

Taşınmaza yakın konumda yer alan Oran 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. Kentin en önemli gelişme merkezi olan Oran da özellikle ana akslar üzerindeki ticari faaliyetin yoğunluğu, presijli konut siteleri dikkat çekmektedir. Yine yakın konumda yer alan Yukarı Dikmen mahallesinde yer yer üst gelir grubu yer yer ise orta gelir grubuna hitap eden konutlar bulunmaktadır. Taşınmaza yakın konumda olan ve Vadinin diğer tarafında yer alan İlker Mahallesi orta gelir grubunun ikamet etmekte olduğu yerleşim bölgesidir.

Taşınmazın yakın çevresinde nitelikli konut yapıları, yeryer gecekondü yapıları, boş araziler, orta nitelikli çok katlı konut yapıları bulunmaktadır. Yakın konumda nirengi noktaları olarak Yapı Kredi Koray Sitesi, Seçkinler, Aktürk Sitesi, Panora AVM, Tapu Kadastro Anadolu Meslek Lisesi, Turan Güneş Bulvarı, Park Oran Konutları Sitesi bulunmaktadır.



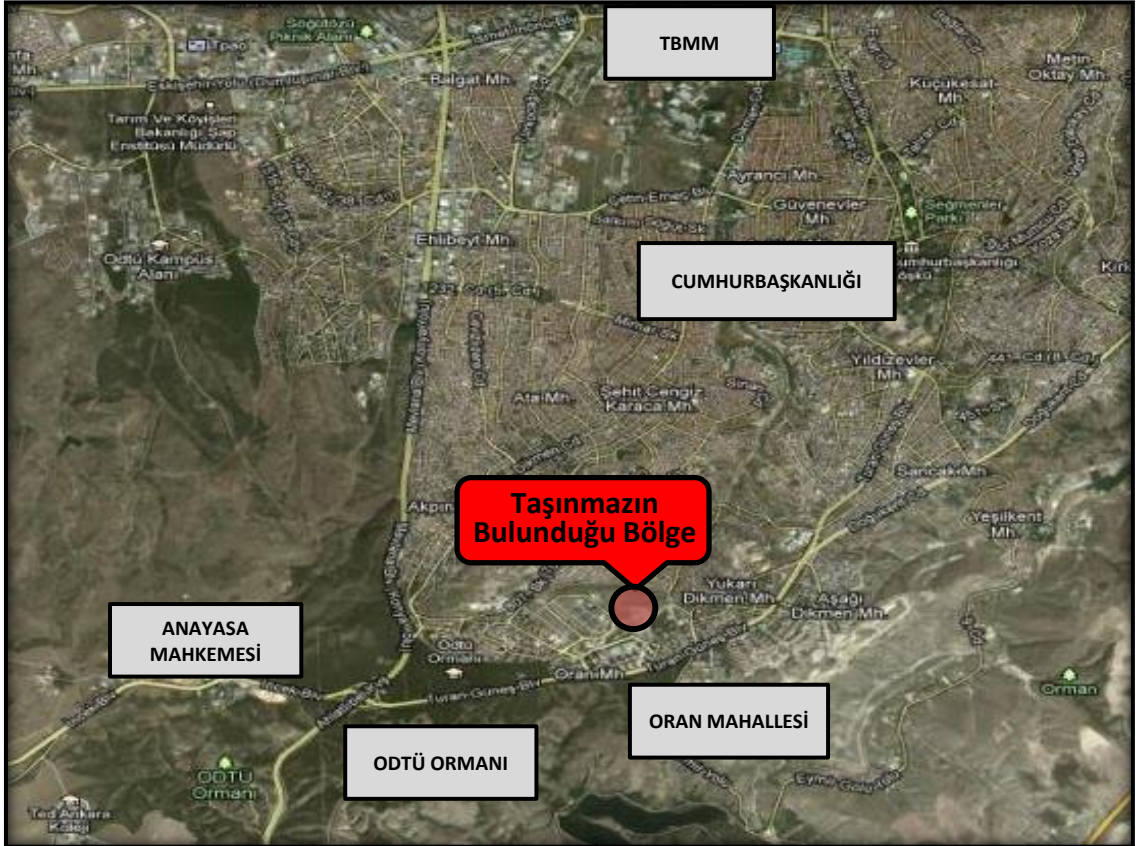
Harita 1 : Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'nın Konumu

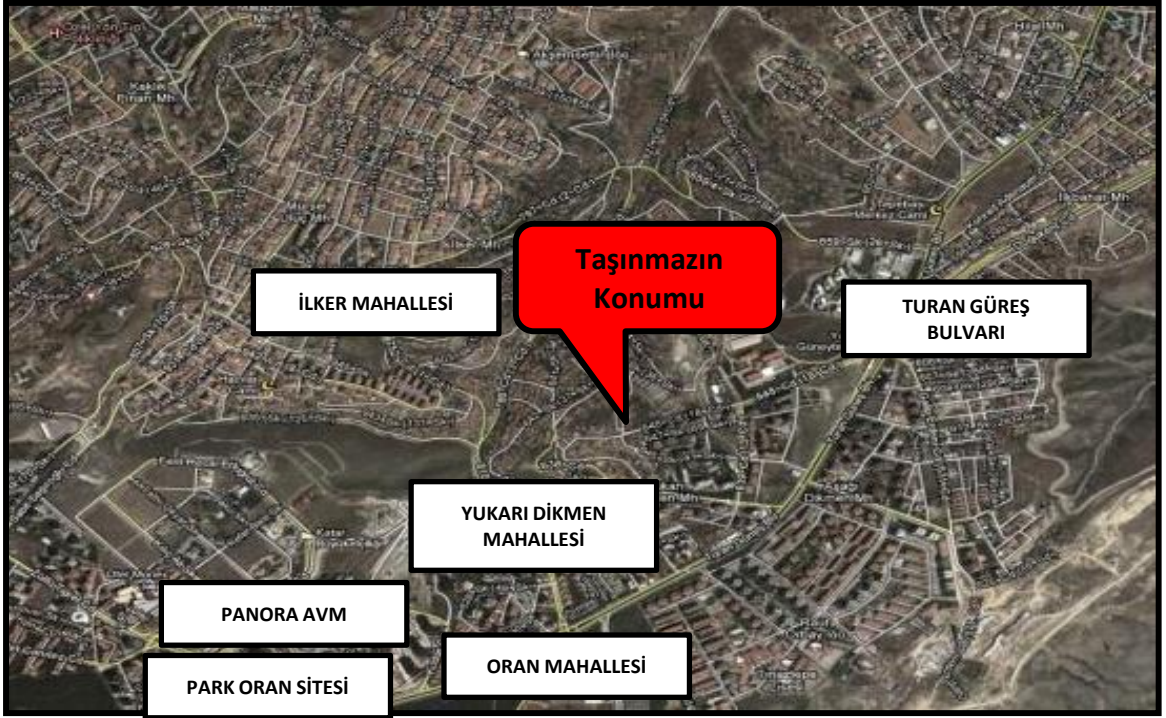


Harita 2 : Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Projesinde Son Etap ve Değerleme Konusu Taşınmazın Konumu

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu proje, Oran, Yukarı Dikmen, İlker Mahalleleri'nin 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 gecekondü nitelikli taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım yaklaşık 350 m mesafede yer alan Turan Güneş Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

The First Projesi'nin bulunduğu 29269 Ada 1 Parsel; 26.905 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel Sinpaş GYO A.Ş.'ye aittir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel oldukça eğimli bir topoğrafyaya sahip olup güneydoğu istikametinden kuzeybatıya doğru azalan bir meyildedir. Parselin kuzeyinde 29270 Ada 1 Parsel, batısında Bölge Parkı, Doğusunda 20 m.' lik imar yolu, güneyinde 25 m.' lik imar yolu bulunmaktadır. Parselin kuzey cephesi yaklaşık 146 m, güney cephesi yaklaşık 150 m, batı cephesi yaklaşık 154 m, doğu cephesi ise yaklaşık 154 m kadardır. Geometrik form olarak yaklaşık yamuk bir formu andırmaktadır.

Parsel üzerinde The First olarak adlandırılan toplam 10 adet Bloktan (A1- A2- B1- B2- B3-B4- C- D- E- F Bloklar olmak üzere) oluşan, toplam 187.336,64 m² olarak ruhsatlandırılmış lüks nitelikte bir proje tasarlanmıştır. Proje bünyesinde 26 adet ticari ünite 479 adet konut ünitesi olmak üzere toplamda 505 adet bağımsız bölüm yapılması planlanmaktadır.

Proje bünyesinde toplam 187.336,64 m² inşaat alanı tasarlanmış olup bu alanın toplam 79.168,26 m² lik kısmı satılabilir alan olarak projelendirilmiştir. Mevcut durumda hafriyatı alınmış olan arsa üzerinde inşaat çalışmaları devam etmektedir. Etrafı çevrilmiştir.

A1 Blok: Ofis bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok; 8 bodrum- zemin-44 Normal kat olarak toplam 53 katlı olarak tasarlanmıştır.

Blok içerisinde 224 adet ofis-işyeri olmak üzere toplamda 224 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

A2 Blok: Ofis bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok; 8 bodrum- zemin-44 Normal kat olarak toplam 53 katlı olarak tasarlanmıştır.

Blok içerisinde 186 adet ofis-işyeri, 2 adet dükkan olmak üzere toplamda 188 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

B1 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok; 8 bodrum kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 6 adet daire olmak üzere 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B2 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok; 8 bodrum kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 6 adet daire olmak üzere 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B3 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok; 8 bodrum kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 10 adet daire olmak üzere 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B4 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok; 8 bodrum kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 8 adet daire olmak üzere 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

C Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok; 5 bodrum kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 16 adet daire olmak üzere 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

D Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok; 8 bodrum kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 13 adet daire olmak üzere 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

E Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok; 2 bodrum kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 10 adet daire olmak üzere 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

F Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok; 7 bodrum kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 24 adet dükkan olmak üzere 24 adet bağımsız bölüm 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. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksensidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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

Ankara'nın 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

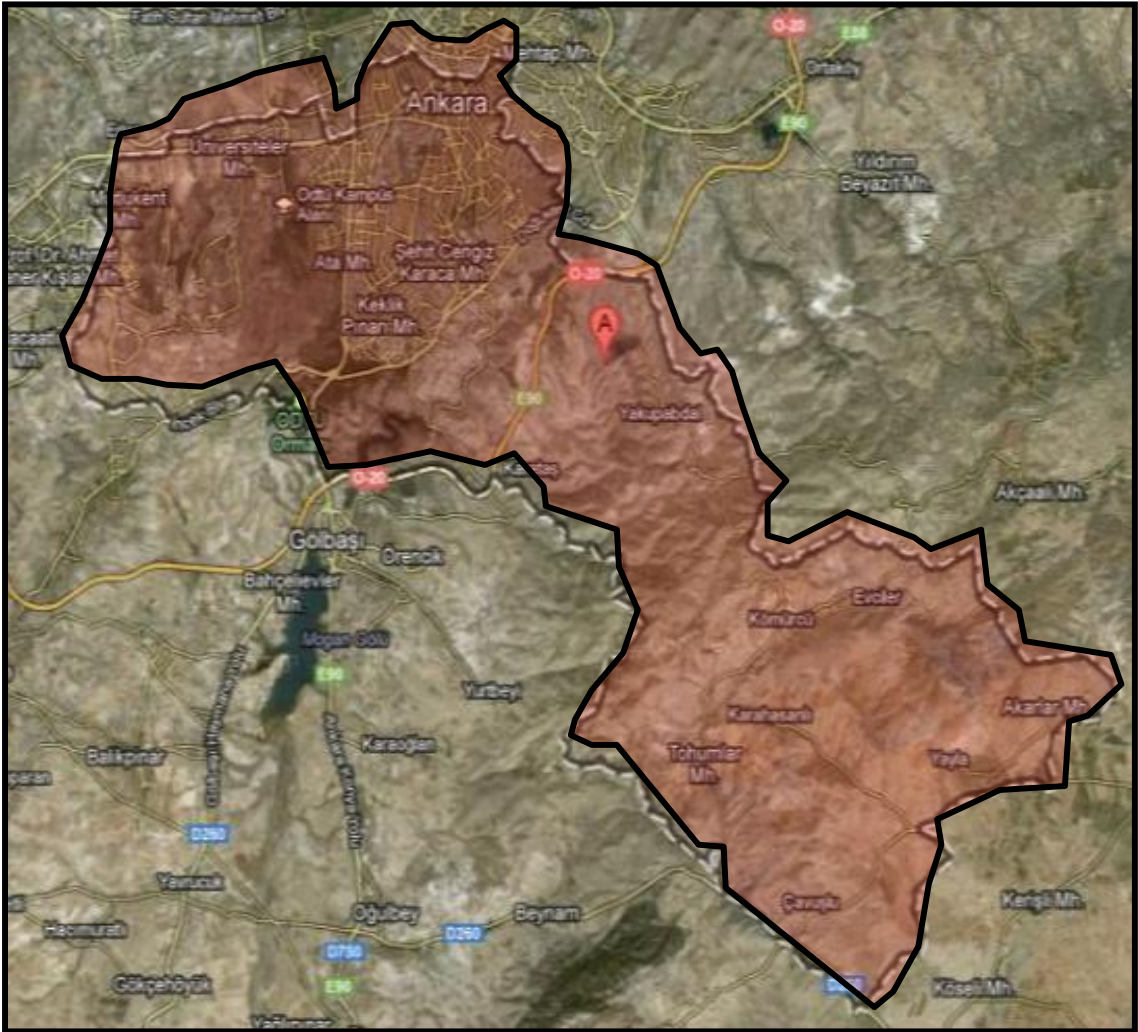
4.1.2 - Çankaya İlçesi

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 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 iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan 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 yansıtıldığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye 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 yılındaki beklentilerde, yaklaşan yerel seçimler ve cumhurbaşkanlığı seçimlerinin etkisi ile faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Taşınmaza yakın konumda yer alan Oran 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. Kentin en önemli gelişme merkezi olan Oran da özellikle ana akslar üzerindeki ticari faaliyetin yoğunluğu, prestijli konut siteleri dikkat çekmektedir. Yine yakın konumda yer alan Yukarı Dikmen mahallesinde yer yer üst gelir grubu yer yer ise orta gelir grubuna hitap eden konutlar bulunmaktadır. Taşınmaza yakın konumda olan ve Vadinin diğer tarafından yer alan İlker Mahallesi orta gelir grubunun ikamet etmekte olduğu yerleşim bölgesidir.

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.
- * Bölgede bu ölçekte arazi sayısı çok kısıtlıdır.
- * Değerleme konusu 29269 ada 1 parselin plan notlarında belirtilen "0 kotu altında ve bodrum katta inşa edilecek alanların emsal dışı olması" durumu nedeniyle belirtilen emsal alanından daha fazla satılabilir alan elde edilebilmiştir.
- * Taşınmaz hisseli mülkiyetten tam mülkiyet yapısına geçmiştir.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmış olup inşaata başlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parsel oldukça eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.
- * Yakın konumda yer yer nitelsiz 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

The First Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

Medyadan Elde Edilen Veriler

Toplu Konut İdaresi'nin Ankara Çankaya'da Eskişehir Yolu Üzerinde, satışa çıkardığı 40.628 metrekarelik arazinin arsa satış karşılığı gelir paylaşımı için düzenlenen ihalede; 'merkezi iş alanı' imarlı arazi için arsa satış karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 997.500.000 TL+KDV satış toplam gelirinden (ASKSTG) yüklenici tarafından TOKİ'ye (arsa sahibine) teklif edilen. %25,1 satış payı gelir oranının (ASKŞPGO) karşılığı 397.000.000-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)" +KDV" bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.(Geliştirilmiş arsa birim değeri 9.771 TL/m²)

Ankara Gölbaşı Hacılar'da 119735 adada yer alan E:1.40, konut imarlı toplam 53.981 m² 10 parselden oluşan arsa için Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 40.485.750.-TL bedelle ihale yoluyla satışadır.

Yenimahalle Susuz Mahallesi'ne bağlı 63357 ada 1 parsel 95.560 m² alana sahip olup, Emsal:1.50, min.h:10 kat, konut imarlıdır. Muhammen bedel 76.476.800.-TL'dir. (~800.-TL/M2)
Yenimahalle Susuz Mahallesi'ne bağlı 63933 ada 1 parsel 55.273 m² alana sahip olup, Emsal:1.50, h:serbest, MİA+konut imarlıdır. Muhammen bedel 66.327.600.-TL'dir. (1.200.-TL/M2)

TOKİ Çukurambar Mahallesi'ndeki, 29101 ada 18 parsel ve 29102 ada 5 parseldeki 57.788 m² '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/m2)

* Mutlucan Emlak

Tel 0 312 354 98 98

Taşınmazın bulunduğu bölgede müteahhitlerin kat karşılığı olarak % 40-45 civarında oranlarla inşaat işine girildiği hasılat payının ortalama % 30-35 civarında olabileceği belirtilmiştir.

*** Mutlucan Emlak**

Tel 0 312 354 98 98

Dikmen Caddesi üzerinde ~400m. Caddeye cephesi bulunduğu belirtilen 21.000 m² arsa için 43.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Tek maliğe ait birçok parselin tevhibi sonucu oluşacak parselin %50 kat karşılığı verildiği bilgisi alınmıştır. Bölgede E:0.60 olup, parsellerin tevhib edilmesinden sonra E:2.00'nin üzerinde kullanılabilir olarak belirtilmiştir. Konum olarak vadiye bakmadığı ve değerlendirme konusu taşınmaza göre kötü konumda olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	21000	.-M ²	43.000.000	.-TL	2.048	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	-------	---------------------

*** VIP Gayrimenkul**

Tel 0 312 397 17 27

Oran'da Turan Güneş Bulvarı'na cephesi olduğu belirtilen 6.000 m², E:2.00 olarak belirtilen ticari imarlı arsa için 14.000.000.EURO istenildiği bilgisi edinilmiştir. Bulvara cephesi olması nedeniyle ticari imarlı bir arsa için konum olarak daha iyidir. (EURO=2.70.-TL)

SATILIK	6000	.-M ²	37.800.000	.-TL	6.300	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

*** Reşadiye Emlak**

Tel 0 312 480 53 63

Dikmen'de iki caddenin kesiştiği noktada bulunduğu belirtilen, E:0.40 olarak belirtilen 1.518 m² ticaret imarlı parsel için 7.750.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1518	.-M ²	7.750.000	.-TL	5.105	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

Ofis Emsalleri

* Re/Max Lider

Tel 0 312 468 31 21

Çankaya'da Konyayolu (Mevlana Bulvarı) üzerinde prestijli ve nitelikli bir ofis projesi olarak bilinen Ege Plazada 5. katta yer alan natamam 157 m² ofis için 975.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	157	.-M ²	975.000	.-TL	6.210	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

* Yaşarkent Gayrimenkul

Tel 0 312 442 53 42

Park Oran Ticaret Merkezi'nde 5 bölümden oluşan plaza katıdır. İçinin yapılı olduğu beyan edilen ve 150 m² olarak pazarlanan ofis için 1.300.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	150	.-M ²	1.300.000	.-TL	8.667	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

* CM Gayrimenkul

Tel 0 312 441 58 58

Parkoran Ofis binasında tek bölmeden oluşan, natamam, 115 m² olarak pazarlanan plaza katı için 900.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	115	.-M ²	900.000	.-TL	7.826	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

* Beştepe Cansu Emlak

Tel 0 312 215 10 25

Balgat Yelken Plaza'da 150 m² olarak pazarlanan, alt katlarda yer alan içi yapılı ofis için 800.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	150	.-M ²	800.000	.-TL	5.333	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

Konut Emsalleri

* One Tower-Satış Ofisi

Tel 0 312 483 03 03

Oran'da 2015'te tamamlanması planlanan, spor alanlarından genel aktivite salonlarına kadar çok sayıda sosyal olanağı barındıran; kapalı yüzme havuzu, güneşlenme terasları, genel aktivite alanları, çocuk kulübü, basketbol sahası, masa tenisi, fitness, bilardo ve satranç salonları olması planlanan One Tower Projesinde yer alan taşınmazlar için istenilen rakamlardır.

SATILIK(2+1)	112	.-M ²	573.000	.-TL	5.116	.-TL/M ²
SATILIK(3+1)	148	.-M ²	895.407	.-TL	6.050	.-TL/M ²
SATILIK(4+1)	219	.-M ²	1.242.950	.-TL	5.676	.-TL/M ²
SATILIK(5+1)	256	.-M ²	1.548.157	.-TL	6.047	.-TL/M ²

* Alkan Emlak

Tel 0 312 468 81 82

Parkoran Konutlarında 29. kat, şehir ve orman manzaralı olduğu belirtilen, 3+1, 143 m² alanlı olarak pazarlanan daire için 725.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	143	.-M ²	725.000	.-TL	5.070	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

* Alkan Emlak

Tel 0 312 468 81 82

Parkoran Konutlarında 1. kat, 2+1, 100 m² alanlı olarak pazarlanan daire için 550.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	100	.-M ²	550.000	.-TL	5.500	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

* Borseem Oran Temsilciliği

Tel 0 312 490 80 80

Oran Turkuaz İkizleri Sitesi'nde panoramik göl ve orman manzaralı olduğu belirtilen, 4+1, 250 m² olarak pazarlanan daire için 800.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.-TL)

SATILIK	250	.-M ²	1.600.000	.-TL	6.400	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgedeki benzer nitelik ve büyüklükte arsanın bulunmaması nedeniyle yakın çevresinden satılık arsa emsalleri değerlendirilmiştir. Ticari imarlı küçük ölçekli, cadde üzerindeki parseller için 5.000-6.000.-TL/m² arası değerler istendiği ancak cadde üzeri ticaret olması ve küçük parseller olması nedeniyle birim m² değerlerin yüksek olduğu kanaatine varılmıştır. Değerleme konusu 29269 ada 1 parselin, imar ve yapılaşma koşullarının diğer parsellere nazaran daha iyi olması, alanının daha büyük olması, merkezi ve tercih edilen bir konumda olması, arazinin oldukça eğimli bir yapıya sahip olması nedeni plan notlarından "0 kotu altında ve bodrum katta inşa edilecek alanların emsal dışı olması" ibaresi ile gelen zemin kotu altında ruhsatlandırılmış emsal dışı inşaat alanlarının bulunması faktörlerine bağlı olarak parselin arsa birim m² değeri olarak ~3.750.-TL/m² takdir edilmiştir.

Bölgede nitelikli konut-ofis projelerinden emsaller incelenmiş ve konutların 5.000-6.000.-TL/m² aralığında ofislerin ise 5.300-9.000.-TL/m² aralığında değiştiği görülmüştür.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	VIP Gayrimenkul	Reşadiye Emlak	Mutlucan Emlak
SATIŞ FİYATI		37.800.000	7.750.000	43.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		2012
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
ALAN	26.905,00m ²	6.000	1.518	21.000
BİRİM M ² DEĞERİ		6.300	5.105	2.048
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -40%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E:2.00	E:2.00	E:0.40	E:1.60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON	Ticaret	konut	ticaret	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
MANZARA		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%
KONUM		İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				tevhit şartı
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 0%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-30%	90%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.750	3.785	3.574	3.890

PROJENİN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
29269	1	26.905,00	3.750	100.893.750,00	56.052.083,33
TOPLAM DEĞER (-TL)				100.893.750,00	56.052.083,33
DEĞER (-TL)				100.894.000,00	
DEĞER (USD)				56.052.083,33	

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 3.750 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir. Parsel üzerinde hafriyat alınmış temel kazıklar %92 Oranında tamalanmış durumdadır. Alınan veriler doğrultusunda inşaat bitmişlik oranı %5,5 olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Maliyeti Hesabı						
Blok Adı	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Maliyeti (TL)		İnşaat Alanı (m ²)		Öngörülen Maliyet (TL)
A1	VA	1.040,00	x	76.276,94	=	79.328.018
A2	VA	1.040,00	x	65.427,39	=	68.044.486
B1	VA	1.040,00	x	2.524,41	=	2.625.386
B2	IVA	650,00	x	2.532,93	=	1.646.405
B3	IVA	650,00	x	2.096,00	=	1.362.400
B4	IVA	650,00	x	1.190,87	=	774.066
C	IVB	730,00	x	6.909,53	=	5.043.957
D	IVB	730,00	x	7.788,02	=	5.685.255
E	IVB	730,00	x	4.252,40	=	3.104.252
F	IVA	650,00	x	18.338,15	=	11.919.798
TOPLAM				187.336,64	=	179.534.020,60

Projenin Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti Hesabı								
Blok Adı	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Maliyeti (TL)		İnşaat Alanı (m ²)		Bitmişlik Oranı		Maliyet (TL)
A1	VA	1.040,00	x	76.276,94	x	5,50%	=	4.363.040,97
A2	VA	1.040,00	x	65.427,39	x	5,50%	=	3.742.446,71
B1	VA	1.040,00	x	2.524,41	x	5,50%	=	144.396,25
B2	IVA	650,00	x	2.532,93	x	5,50%	=	90.552,25
B3	IVA	650,00	x	2.096,00	x	5,50%	=	74.932,00
B4	IVA	650,00	x	1.190,87	x	5,50%	=	42.573,60
C	IVB	730,00	x	6.909,53	x	5,50%	=	277.417,63
D	IVB	730,00	x	7.788,02	x	5,50%	=	312.689,00
E	IVB	730,00	x	4.252,40	x	5,50%	=	170.733,86
F	IVA	650,00	x	18.338,15	x	5,50%	=	655.588,86
TOPLAM				187.336,64				9.874.371,13

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.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	179.534.021	.-TL
Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti	=	9.874.371	.-TL
Maliyet Açısından İnşaat Tamamlanma Oranı	=	5,50%	
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	=	5,50%	

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

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)	=	431.367.200	.-TL
<hr/>			
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	179.534.021	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı)	=	100.894.000	.-TL
<hr/>			

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 150.939.179 .-TL

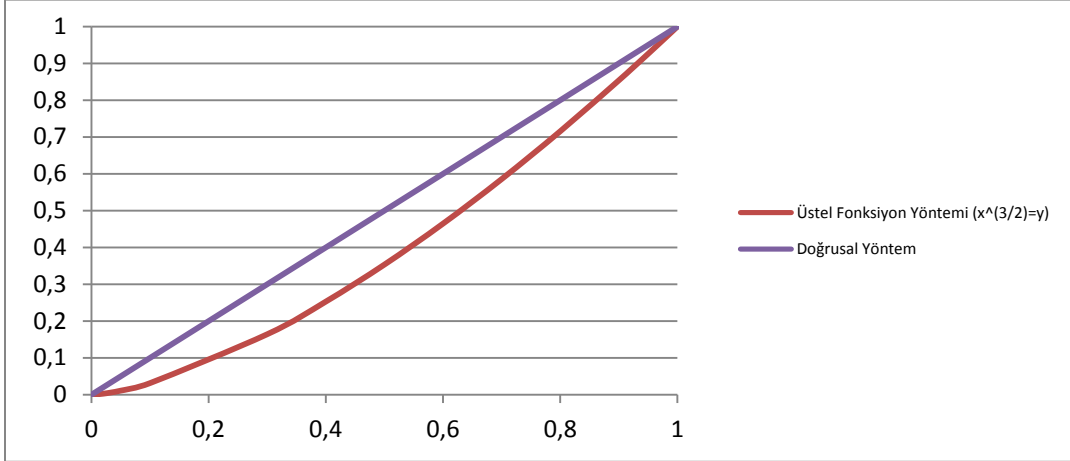
olarak hesaplanmıştır. Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

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=Gerçekleştirilmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(3/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 5,50%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 1,29%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 150.939.179 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 1,29%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 1.946.911 .-TL
---	-------------------------

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 100.894.000 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 9.874.371 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 1.946.911 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL)	= 112.720.000 .-TL
---	---------------------------

TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 55.801.980 .-USD

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.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

* Taşınmaz üzerinde inşa edilecek projenin toplam inşaat alanı olarak; onaylı yapı ruhsatında belirtilen alanlar kullanılmıştır.

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 ofis türlerinde ünitelerin 1.dönemde %30' unun, 2.dönemde %40' ının 3.dönemde ise %30' sinin satışlarının gerçekleşeceği; dükkan türlerinde ünitelerin 1.dönemde %10' unun , 2.dönemde %30' unun 3.dönemde ise %60' ının satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.000-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 8.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ofislerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 6.000.-TL/M² 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.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Arsa Alanı (m ²)	26.905,00m ²	EMSAL/KAKS	2,00
Toplam Emsal İnşaat Alanı (m ²)	53.810,00m ²	Konut	Ticaret
Toplam Satılabilir Konut Alanı (m ²)	11.875,24m ²	15%	10%
Toplam Satılabilir Dükkan Alanı (m ²)	7.916,83m ²	Ofis	
Toplam Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	59.376,20m ²	75%	
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	79.168,26m ²		
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	187.336,64m ²		

NAKİT AKIŞI				
YATIRIM SÜRECİ	36			
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	11.875,24			
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	7.916,83			
TOPLAM SATILABİLİR OFİS ALANI (m ²)	59.376,20			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	79.168,26			
		2013-2014	2014-2015	2015-2016
		1.dönem	2.dönem	3.dönem
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		30,00%	40,00%	30,00%
Satılan Brüt Alan (Konut)		3.563	4.750	3.563
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		5.000	5.500	6.050
Satış Geliri (Konut)		17.812.859	26.125.527	21.553.560
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)		10,00%	30,00%	60,00%
Satılan Brüt Alan (Dükkan)		792	2.375	4.750
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)		8.000	8.800	9.680
Satış Geliri (Dükkan)		6.333.461	20.900.421	45.980.927
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ofis)		30,00%	40,00%	30,00%
Satılan Brüt Alan (Ofis)		17.813	23.750	17.813
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ofis)		6.000	6.600	7.260
Satış Geliri (Ofis)		106.877.155	156.753.161	129.321.358
Satış Gelirleri (Toplam)		131.023.475 TL	203.779.109 TL	196.855.845 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI				
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.				
Öngörülemeyen Diğer Giderler				
TOPLAM		0 TL	0 TL	0 TL
Nakit Akım		131.023.475 TL	203.779.109 TL	196.855.845 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		435.425.447 TL	431.367.200 TL	427.370.160 TL
İNDİRGE ME ORANI		10,00%	10,50%	11,00%

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 %10,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **431.367.200.- TL** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım oranının %30 ila %40 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 % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	431.367.200 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	213.548.119 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	431.367.200 .-TL
Hasılat Payı Oranı	30%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	129.410.160 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	64.064.436 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	109.998.636 .-TL
Toplam Arsa Alanı	26.905,00 .-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	4.088,41 .-TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	109.998.636 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	9.874.371 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	1.946.911 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL)	= 121.820.000 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)	= 60.306.931 .-USD

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 29269 ada 1 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine göre;
Projenin toplam değeri: **112.720.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Projenin toplam değeri: **121.820.000.-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 maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle 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

Hasılat veya kat karşılığı yöntemi direk 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.

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

Değerlemesi yapılan 29269 Ada 1 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası
Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde 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; parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

26.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

112.720.000 .-TL

(Yüz On İki Milyon Yedi Yüz Yirmi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

133.009.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT THE FIRST PROJESİ'NİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
112.720.000	55.801.980	41.289.377	133.009.600 TL

1 USD = 2,0200 .-TL

1 EURO = 2,7300 .-TL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * 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.