

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDEKİ
İNCEK LIFE & BLUE PROJESİ'NDE
YER ALAN 16 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	12.11.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TARİHİ	08.01.2019
RAPOR NO	SNP-1810016
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DİŐİNDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ALACAATLI MAHALLESİ İNCEK LIFE & BLUE PROJESİNDE 16 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	ALACAATLI MAHALLESİ AKAR CADDESİ İNCEK LIFE & BLUE PROJESİNDE 16 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM ÇANKAYA/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Kemal ÇOLPAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408093) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

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

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Değer Listesi**
- Ek 4 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Değer Listesi**
- Ek 5 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 6 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 7 - Tapu Belgeleri**
- Ek 8 - Yapı Ruhsatı- Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)**
- Ek 9 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (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 sonuğlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçeleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde Yer Alan 63306 Ada 2 Parselde bulunan İncek Life & Blue Projesi kapsamında bulunan gayrimenkullerin 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, BEŞİKTAŞ-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, Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde Yer Alan 63306 Ada 2 Parselde bulunan İncek Life & Blue Projesi kapsamında bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu proje için iş bu rapor SNP-1810016 referans numarası ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur Özgür raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Kemal ÇOLPAN kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde tanzim edilmiş rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1211013	SNP-1312014-REV	SNP-1410006
Rapor Tarihi	27.12.2012	11.07.2014	29.12.2014
Rapor Konusu	1 Adet Proje	1 Adet Proje	1 Adet Proje
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT A.Ali YERTUT	Eren KURT A.Ali YERTUT	Metin EVLEK Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	94.104.789	238.180.000	318.450.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**63306 ADA 2 PARSEL**

İli	:	Ankara
İlçesi	:	Çankaya
Mahallesi	:	Alacaatlı
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	63306
Parsel No	:	2
Alanı	:	113.228 m ²
Vasfı	:	Arsa
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	<i>Malik bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Blok No	:	
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

Blok	Kat	B.BI No	Arsa Payı	Niteliği	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Yevmiye No	Malik
B TİPİ 7	5	12	178 / 113228	KONUT	204	20120	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B-S TİPİ 8	1.BODRUM	13	132 / 113228	DÜKKAN	204	20133	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B TİPİ 11	1	4	176 / 113228	KONUT	204	20161	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
D-2 TİPİ 64	23	93	121 / 113228	KONUT	210	20768	29.09.2017	72100	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
F TİPİ 65	1,2,3.BODRUM	226	500 / 113228	TRİPLEKS OFİS	208	20541	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	2.BODRUM	227	1390 / 113228	OFİS	208	20542	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	1-2.BODRUM	228	358 / 113228	OFİS	208	20543	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	1-2.BODRUM	229	285 / 113228	OFİS	208	20544	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	1-2.BODRUM	230	300 / 113228	OFİS	208	20545	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	2.BODRUM	231	160 / 113228	OFİS	208	20546	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	2.BODRUM	232	200 / 113228	OFİS	208	20547	22.08.2014	39176	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	2.BODRUM	233	224 / 113228	OFİS	242	23898	09.11.2015	69883	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	2.BODRUM	234	224 / 113228	OFİS	242	23899	09.11.2015	69883	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	1.BODRUM	235	290 / 113228	OFİS	242	23900	09.11.2015	69883	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	1.BODRUM	236	300 / 113228	OFİS	242	23901	09.11.2015	69883	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F TİPİ 65	1.BODRUM	237	900 / 113228	OFİS	242	23902	09.11.2015	69883	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 - Takyidat Bilgileri

“Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 09.10.2018 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Şerhler Hanesi:

Taşınmazların tamamı üzerinde 09.04.2013 tarihinde 18187 yevmiye no ile işlenmiş “TEDAŞ lehine 18.02.2013 tarihinden itibaren 99 yıl müddetli trafo yeri için kira şerhi” ve 14.09.2015 tarihinde 59100 yevmiye no ile işlenmiş “TEDAŞ lehine trafo yeri için 1 TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi, Başlangıç tarihi: 09.09.2015” bulunmaktadır. (Söz konusu şerhler kurumun rutin uygulaması niteliğinde olup parsel üzerindeki trafo yeri ve kablo geçiş yeri için yapılan uygulamayı ifade etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının “c” ve “j” bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

227 nolu bağımsız bölüm üzerinde bu şerhlere ilave olarak 540.000.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Migros A.Ş. lehine yıllığı 45.000.-TL den 10 yıl müddetle kira şerhi) (30.05.2017 - 40997) bulunmaktadır.

(Kira şerhi kurumsal kiracılar tarafından kiralama sürecini belirlemek üzere şerh edilen bir takyidat niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının “c”ve“j” bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

Beyanlar Hanesi:

B Tipi 7, B-S Tipi 8, B Tipi 11, D-2 Tipi 64 Bloklar üzerinde;

Yönetim Planı Değişikliği: 01.09.2016 (19.09.2016 - 70484)

Km ne çevrilmiştir.(18.01.2016 - 4052)

Bu blokta Kİ den KM ye geçiş yapılmıştır. (23.11.2015 - 73554)

F-Tipi 65 Blok üzerinde 226-227-228-229-230-231-232 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

Yönetim Planı Değişikliği: 01.09.2016 (19.09.2016 - 70484)

Km ne çevrilmiştir.(10.11.206 - 84371)

Km ne çevrilmiştir.(18.01.2016 - 4052)

Diğer: 04.09.2015 onay tarihli tadilat projesi dosyasındadır. (09.11.2015 - 69883)

F-Tipi 65 Blok üzerinde 233-234-235-236-237 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

Yönetim Planı Değişikliği: 01.09.2016 (19.09.2016 - 70484)

Km ne çevrilmiştir.(10.11.206 - 84371)

Km ne çevrilmiştir.(18.01.2016 - 4052)

Taşınmazlar üzerinde yer alan beyan kayıtları genel beyan (bilgilendirme amaçlı) niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının “c”ve“j” bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

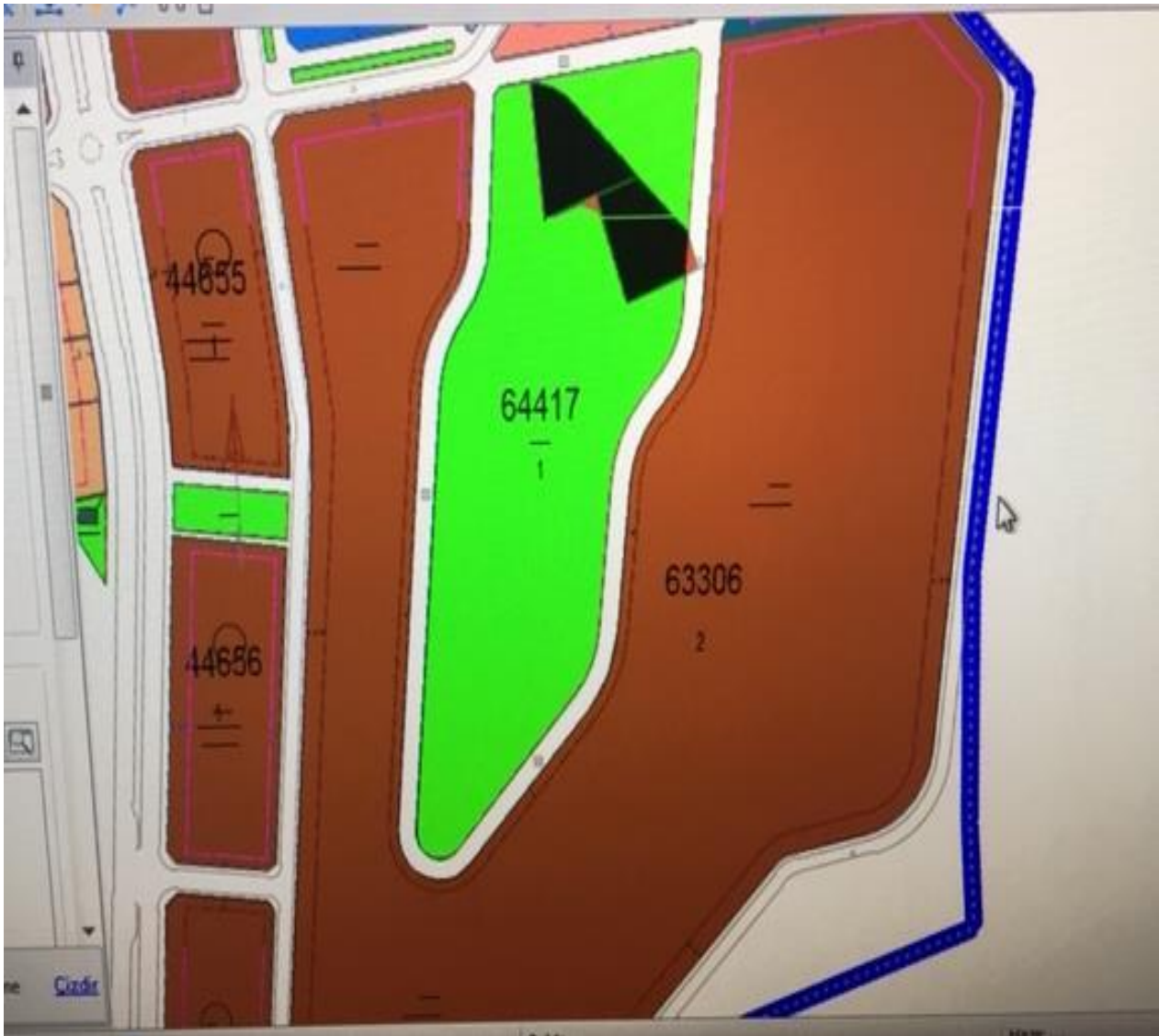
Yapılan incelemelerde 22.08.2014 tarih, 39176 yevmiye no.lu işlem ile kat irtifakının kurularak bağımsız bölümlerin tescil edildiği; kat irtifakının tescilinden sonraki süreçte D-2 Tipi 64 Blokta bulunan 93 nolu bağımsız bölümün 29.09.2017 tarih, 72100 yevmiye ile Arı Finansal Kiralama A.Ş.'ye satış yapıldığı, F Tipi 65 Blokta bulunan 233-234-235-236-237 nolu bağımsız bölümler kat veya bağımsız bölüm ilavesi nedeni ile 09.11.2015 tarih, 69883 yevmiye ile oluşmuşlardır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesin'de İmar Müdürlüğü' nden alınan 19.10.2018 tarih E.56263 sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Yenimahalle Belediyesi Encümeni'nin 09.02.2011 tarih 268 sayılı kararı ile onaylanan 84309 no'lu parselasyon planı kapsamında kalmaktadır. Emsal:0.50, Hmax:serbest, ayırık nizam, " Konut Alanında " olarak belirtilmiştir. Ancak plan notlarında Konut Alanları E:0,85 olarak belirtilmiştir.



PLAN NOTLARI

84309 NO'LU PARSELASYON PLANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikler ile Ankara Büyükşehir Belediyesi 2023 yılı Başkent Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
2. Her türlü yapılaşmada Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
3. Özel otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda ada/parsel içerisinde karşılanacaktır. Araç yolu cephesi hariç olmak kaydıyla, bodrum katlarda otoparklar parsel sınırına kadar yapılabilir. Yol cephesinde yapılacak bodrum kat otoparkları için yaklaşma mesafesi 5m'dir.
4. Yaya yolları gerektiğinde yangın, çöp, vb. kullanışlar ve binalara otopark giriş çıkışı amacı ile kullanılabilir.
5. Parselasyon planı tek etapta 3194 sayılı kanunun 18.Maddesi'ne göre hazırlanacak ve uygulanacaktır.

6. Artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının düzenleme ortaklık payı (D.O.P.) kesintisi parsel maliklerince bedelsiz terk edilecektir.

7. Emsali aşmamak şartı ile münferit, bitişik ve çoklu bloklar düzenlenebilir. Blok şekli, blok boyu, blok derinliği, bahçe mesafeleri, çıkma boyutları, kat yükseklikleri, maksimum yapı yüksekliği, ön bahçe, yan bahçe ve arka bahçe çekme mesafelerini ve binalar arası yaklaşma mesafelerini tayin etmeye, Kentsel Tasarım Projesi ve/veya Avan Proje onayı ile ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.

8. Bloklar arası kapalı geçiş alanları, mimari projede görsel zenginlik yaratacak şekilde revak olarak düzenlenen alanlar, üstü kapalı iç avlular ve sundurmalar, açık çıkımlar, kış bahçeleri emsale dâhil değildir.

9. Yönetmeliklerde tanımlanmış çatı eğimleri içinde kalmak koşuluyla çatı şekli serbesttir.

10. Teras çatılarda bahçe düzenlemesi yapılabilir, bahçe düzenlemesi için gereken 50cm toprak dolgu parapet yüksekliğine dâhil edilmez.

11. AREJEOTEKNİK Müh. Müş. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan Yenimahalle (ANKARA) Alacaatlı 44639, 44640, 44643, 44645, 44648, 44649, 44653, 44654, 44657, 44658, 44661, 44662, 44663, 44664, 44665, 44667, 61041, 61042, 61043, 61044, 61045, 61046, 61047, 61049 adaları kapsayan Jeolojik Etüt Raporuna uyulacaktır.

B. TİCARET ALANLARINDA

1. Ticaret alanlarında yerel ve bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, ofisler, home-ofisler, showromlar, alışveriş merkezleri, sosyal ve kültürel tesisler, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir.
2. Ticaret alanlarında hiçbir şekilde yanıcı parlayıcı, duman vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.
3. Ticaret alanlarında Emsal: 1.50 Hmax: Serbesttir.
4. Ticaret alanları yüksek yoldan veya tabi zeminden kotlandırılacaktır.
5. Bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır.
6. Zemin katlar $\pm 1.50m$ 'de tesis edilebilir.

C. KONUT ALANLARINDA

1. Emsal: 0.85 Hmax: Serbesttir.

2.Konut adedi: Parsel bazında toplam inşaat alanının 175m²'ye bölünmesi ile elde edilen rakamdır. Bölümden çıkan rakamın virgülden sonraki hanesinin 5 ve 5'ten fazla olması halinde rakam bir üst tamsayıya yuvarlanır. Emsal alanı dahilinde kalmak, toplam inşaat alanının %20'sinden fazla olmamak koşuluyla, konut adası içerisinde yakın çevresinin ve alanın ihtiyaçlarını karşılamak üzere apart otel, rezidans, ofis, home - ofis alanları ayrı ayrı ya da birlikte yapılabilir.

3.Yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, toplam kat alanının %5'ini aşmayacak şekilde, halkın günlük zorunlu ihtiyaçlarını gidermeye yönelik ticari kullanımlar yer alabilir. Bu bent kapsamında kalan ticari kullanımlar; bakkal, kasap, manav, kadın/erkek berberleri, gazete/kitap satış yerleri, tuhafiye, eczane, muayenehane, kafe, kreş, spor birimleri vb. olarak sayılabilir.

4.Binalara ±0.00 kotu yüksek yoldan veya tabi zeminden veya tesviyelerle belirlenmiş olan site içi yollardan verilecek; bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır. Tüm bu düzenlemeler, Kentsel Tasarım Projesi kapsamında İlçe Belediyesinin onayına tabidir.

5.Ada içi ortak bahçelerde süs havuzları, oturma yerleri (kameriye, pergola, vs.) gibi tesisler ile bahçe ve peyzaj düzenlemelerinde ±2.00 m.den fazla kazı, dolgu ve teraslamalar yapılabilir.

6. Zemin katlar ±1.50m'de tesis edilebilir.

7. Bir adanın tüm parsellerinin vaziyet planına göre birlikte projelendirilmesi halinde: Parseller arasında inşaat alanı transferi yapılabilir. Emsali azaltılan parselde inşaat alanı E=0.25'den az olamaz.

8. Ada bazındaki yapılanmalarda: Genel yerleşim, parseller arası emsal transferi, kütle düzenlemesi, yapı yükseklikleri, bloklar arası mesafeler, arazi tanzim ve peyzaj prensipleri kentsel tasarım projesi ile belirlenir. Ticaret ve konut kullanımına ilişkin bağımsız bölüm listeleri mimari uygulama projelerinde belirlenecektir. Ada veya parsellerde yapı yüksekliği yapının mimari özelliğine göre yapı yaklaşma sınırı içinde kalmak koşuluyla serbesttir.

9. Parsel sınırından çekme mesafesi en az h/3 metre (H:binayüksekliği) olacaktır. Yapı yaklaşma mesafesi, parsel sınırından 3m'den az olamaz.

10. Hmax: Serbest olup, binalar arası mesafe minimum H/3 olacaktır ve bina cephe uzunlukları ile blok derinlikleri mimari projesine göre belirlenir. Tabi zemindeki kazı ve dolgular projesine göre serbesttir.

11.Konut adalarında merkezi yönetim hizmetleri düzenlemek kaydıyla kapıcı ve kaloriferci dairesi ayırmak zorunluluğu yoktur.

12. Konut alanlarına, müstakil blok olarak ya da konut bloklarının bodrum katlarında ve/veya zemin katında emsal alanının %5' ini geçmeyecek şekilde siteye hizmet edecek sosyal tesisler yapılabilir. Sosyal tesisler, binaların bodrum kat ve/veya zemin katlarında yer almaları halinde emsale dâhil edilmez.

D. DİĞER HÜKÜMLER

- 1.Sağlık, sosyal-kültürel tesisler, ibadet yeri (camii), belediye hizmet alanı, kreş alanlarında E=0.50 Hmax=Serbesttir.
2. Eğitim tesisleri alanlarında E=1.20 Hmax=Serbesttir. Özel öğretim tesislerinde E=2.00 Hmax=Serbesttir. Eğitim tesisleri alanında ilköğretim ve ortaöğretim tesisleri alanı yer alabilir.
- 3.Özel öğretim alanlarında yurt ve lojman tesisleri yapılabilir. Yurt ve lojman tesislerinin inşaat alanları toplam inşaat alanınının 0.10'unu geçemez.
- 4.Sağlık, sosyal ve kültürel tesisler alanı, eğitim tesisler alanlarında özel şahıs ve tüzel kişilere ait yapı ve tesisler yapılabilir.
- 5.Planda verilen teknik alt yapı alanları dışında gereksinim duyulması halinde reglajistasyonu, trafo, su deposu, vb. kullanımları yapı yaklaşma mesafeleri yollara ve yapılara 5m'den az olmamak koşuluyla yapı adaları, park gibi kullanımlar içinde yer alabilir.
- 6.İlgili kuruluşların görüşü ve onayı ile yapılacak teshin merkezi, arıtma tesisleri, trafolar, yer altı su depoları Belediyece onaylanarak projesine göre uygulama yapılmak üzere park alanlarında 0.00 kotu veya üzerinde yer alabilirler.

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

Taşınmazın yapılaşma şartlarında son 3 yıllık dönemde her hangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çankaya Belediyesinde yapılan incelemede konu taşınmazlara ait imar arşiv dosyası incelenmiştir. Dosya içerisinde Yapı Ruhsatları, Tadilat Ruhsatları, Yenileme Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri incelenmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bloklar için alınan ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgeleri Blok bazlı alınmış olup ayrıntıları sunulmuştur. Ayrıca B Tipi Bloklara ait (3, 7, 11, 59, 61 numaralı bloklar) projeler 31.12.2013 tasdik tarihli, BS Tipi Bloklara ait (4, 8, 12, 60, 62 numaralı bloklar) projeler 31.12.2013 tasdik tarihli, F Tipi Bloğa Ait (65 numaralı blok) projeler 04.09.2015 tasdik tarihli mimari projeleri incelenmiştir. Kat irtifakına esas olan mimari projeler Çankaya Tapu Müdürlüğünde incelenmiştir. Belediye işlem dosyası içerisinde yapılan incelemede herhangi bir cezai işlem tutanağına rastlanılmamıştır.

Blok	Proje Blok No	Yapı Ruhsatı	Sayı	Yenileme Ruhsatı	Sayı	Tadilat Ruhsatı	Sayı	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Sayı
7	B2	03.10.2012	1198-7	14.11.2013	886-7			14.10.2015	646
8	BS2	03.10.2012	1198-8	14.11.2013	886-8	11.11.2015	236/15	16.12.2015	786
11	B3	03.10.2012	1198-11	14.11.2013	886-11			14.10.2015	650
64	D2	03.10.2012	1198-25	30.09.2013	785-16	23.01.2014	57/20	05.10.2015	594
65	F	22.01.2014	50	24.11.2014	273/14	06.11.2015	214/15	19.08.2016	660

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatları ve iskan belgeleri alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler, alınarak inşaat tamamlanmıştır. Projede yaşam başlamıştır.

Yukarıda iskan ve ruhsat tablosu sunulmuştur. Yukarıda yapı kullanma izin belgesi tablosunda belirtilen bloklarda bulunan bağımsız bölümler için imar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmıştır. Bağımsız bölümlerin kat mülkiyetine geçtiklerine dair takbis belgesine beyan kaydı işlenmiştir. Ancak ana gayrimenkulde cins değişikliği henüz yapılmamıştır. Ana gayrimenkul henüz "ARSA" niteliklidir .

Taşınmazlara ait, kat irtifakına esas onaylı mimari projeler Çankaya Tapu Müdürlüğünde incelenmiştir. Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazların incelenen mimari projeleri ile bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup proje inşaatının Yapı Denetim İşleri Mustafa Kemal Mahallesi 2146 Sokak No: 14/5 ÇANKAYA-ANKARA adresinde kayıtlı Kutay Bir Yapı Denetim LTD.ŞTİ tarafından yapılmıştır. Ayrıca 8. bloka ait son tadilat ruhsatında yapı denetim şirketi: HGK Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, Akar Caddesi No:3 posta adresinde yer alan proje kapsamındadır. Proje 2 ana bölümden oluşturulmuş olup İncek Life & İncek Blue olarak isimlendirilmiştir. Proje, Ankara İli, Çankaya İlçesi Alacaatlı Mahallesi 113.228.00 m2 yüz ölçümüne sahip 63306 Ada 2 Parsel üzerinde inşa edilmiştir. Parsel hafif eğimli arazi üzerinde konumludur. Arsa geometrik olarak belirgin bir şekli bulunmamasıyla birlikte yaklaşık U profilini andırmaktadır. Parselin etrafı imar yolları ile çevrili olup ana gayrimenkulü sokak – cadde ayrımı site etrafındaki tel örgü ile sağlanmıştır. Parselin orta kısmı ise park niteliklidir. Mülkiyeti kamuya ait olan bu kısım kiralama yöntemi ile proje içerisini dahil edilmiştir. Proje kapsamında Kış Bahçesi, Gölet, Dinlenme ve seyir alanı, Açık yüzme havuzu ve kumsal, Yeşil Meydan, Renk bahçeleri oluşturulmuştur. Aktivite alanları olarak ise Yoga ve Pilates Alanı, Bisiklet-Yürüyüş-Koşu Parkı, Tenis Kortu , Golf Pratik Alanı ,Adrenalin Arena, Kulüp Evi, Zen Kulüp, Macera Parkı, Çocuk Oyun Alanları, Piknik-Barbekü Alanları oluşturulmuştur. Mimari olarak ise Cumhuriyet Dönemi Türk mimarisinden ve Ankara İlinin modern konut yapılaşmasından esinlenerek inşa edilmiştir. Parsel üzerinde İncek Life & İncek Blue olarak isimlendirilmiş 2 adet proje oluşturulmuştur. İncek Blue Projesi parselin kuzeybatı kısmında tek blok olarak yükselmiştir. Toplam 237 adet Bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Proje ofis –home ofis olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. İncek Life Projesi ise 64 adet bloktan oluşmaktadır. Toplamda 549 BB tescil edilmiştir. Bu bağımsız bölümlerin 1 adedi dükkan nitelikli olup geri kalan taşınmazlar mesken niteliklidir. Proje kapsamında çok katlı ve villa tipi 2-3-4 katlardan oluşan yapılar bulunmaktadır.

Yapılaşmalar :

İncek Blue: F Tipi Blok 65 numaralı blok olarak tanımlanmıştır. 3 Bodrum zemin 29 normal kattan oluşmaktadır. 237 BB tanımlanmıştır.

Villa Tipi Bloklar:

VİLLA A Tipi Nergis Bloklar 21, 25, 28, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57 bloklar

: VİLLA AS Tipi Nergis Bloklar 22, 23, 24, 26, 27, 32, 43, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 bloklar

VİLLA A-X Tipi Nergis Blok 33 numaralı blok

VİLLA A-X-S Tipi Nergis Bloklar 34, 35 numaralı bloklar olarak tanımlanmıştır. Nergis bloklarının genel özellikleri;

İki katından da girişi mevcut Villa Nergis; 2 araçlık özel otoparkı, havuzu, geniş bahçe alanı bulunmaktadır. Projesinde bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlı olarak projelendirilmiştir.

VİLLA B Tipi Çiğdem Bloklar 36, 37 numaralı bloklar

VİLLA B-S Tipi Çiğdem Bloklar 38,39 numaralı bloklar olarak tanımlanmıştır. Çiğdem Bloklarının genel özellikleri 2 araçlık özel otoparkı, havuzu, geniş bahçesi bulunmaktadır. Zemin ve 1 katlı olarak projelendirilmiştir.

Çok Katlı Bloklar:

A Tipi Menekşe Bloklar 1, 2, 5, 6, 9, 10, 13, 14 numaralı bloklar olarak tanımlanmıştır. 3 cepheli ve 2 cepheli 3+1 evlerden oluşmaktadır. Bodrum zemin 5 normal katlı olarak projelendirilmiştir. Geniş balkon alanları ile manzara hakimiyeti amaçlanmıştır.

B Tipi Lale Bloklar 3, 7, 11, 59, 61 numaralı bloklar olarak tanımlanmıştır. . Bodrum zemin 5 normal katlı olarak projelendirilmiştir. 3 cepheli ve 2 cepheli 4+1 evlerden olarak projelendirilmiştir. Geniş balkon alanları ile manzara hakimiyeti amaçlanmıştır

BS Tipi Lale Bloklar 4, 8, 12, 60, 62 numaralı bloklar olarak tanımlanmıştır. . Bodrum zemin 5 normal katlı olarak projelendirilmiştir. 3 cepheli ve 2 cepheli 4+1 evlerden olarak projelendirilmiştir. Geniş balkon alanları ile manzara hakimiyeti amaçlanmıştır

C Tipi Leylak Bloklar 17, 18, 19, 20 numaralı bloklar olarak tanımlanmıştır. Bodrum zemin 10-12 katlı olarak projelendirilmiştir. 3 cephesi açık 3+1 evlerden oluşmaktadır. Geniş balkon alanları ile manzara hakimiyeti amaçlanmıştır.

D Tipi Göl Kule Bloklar 63, 64 numaralı bloklar olarak tanımlanmıştır. 2 . Dış köşe 2+1 evler ve iç kısımda 2+1 ve 1+1 evlerden oluşmaktadır. 2 bodrum zemin 18 kat ve 2 bodrum zemin 23 kattan oluşmaktadır.

E Tipi Kardelen Blok 15 numaralı blok olarak tanımlanmıştır. 3 cepheli ve 2 cepheli 3+1 evlerden oluşmaktadır. Bodrum zemin 5 normal kattan oluşmaktadır.

İncek Life Projesi içinde kalan değerlendirme konusu taşınmazların özellikleri aşağıdaki gibidir.

Blok	Kat	B.B. No	Nitelik	Daire Tipi	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)
7	5	12	KONUT	4+1	199,65
8	1.BODRUM	13	DÜKKAN		61,00
11	1	4	KONUT	4+1	199,65
64	23	93	KONUT	2+1	139,41

İncek Blue Projesi içinde kalan değerlendirme konusu taşınmazların özellikleri aşağıdaki gibidir.

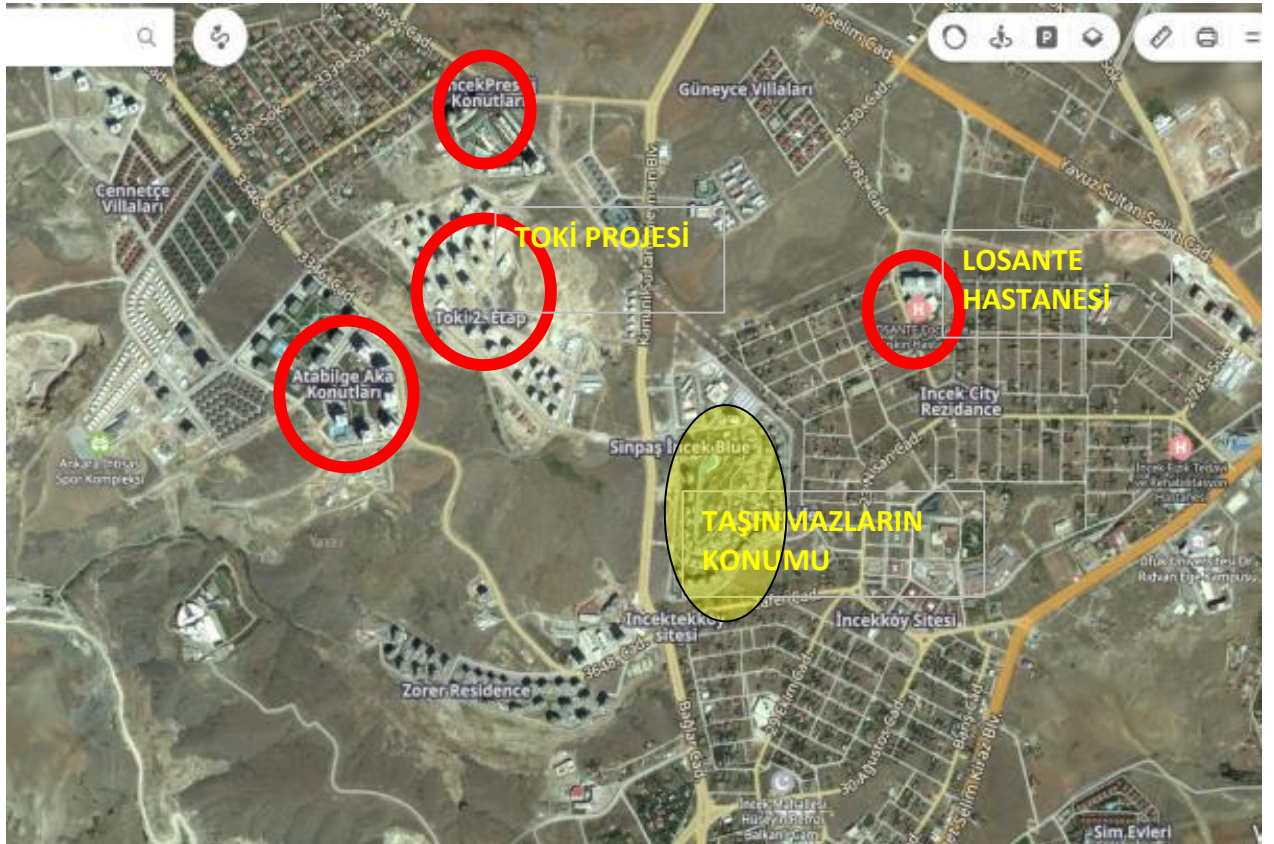
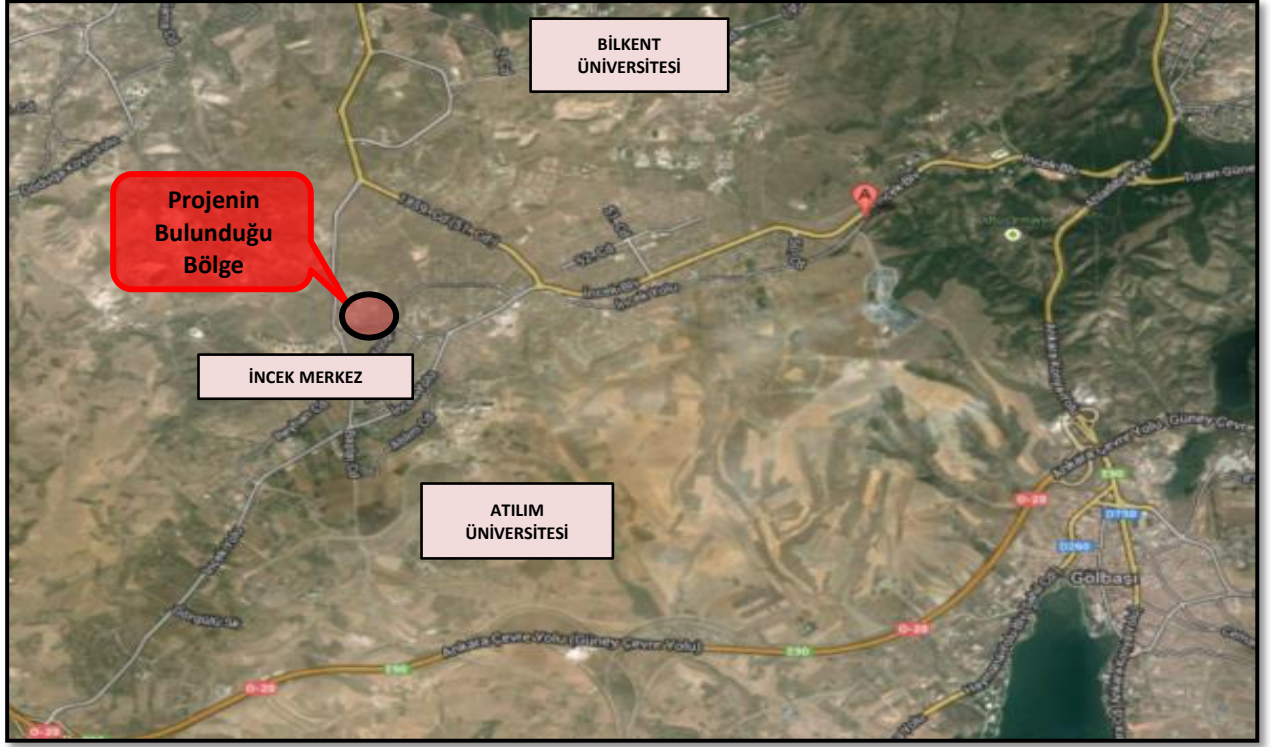
Blok	Kat	B.B. No	Nitelik	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)
65	1,2,3.BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS	753,57
65	2.BODRUM	227	OFİS	915,27
65	1-2.BODRUM	228	OFİS	183,96
65	1-2.BODRUM	229	OFİS	204,21
65	1-2.BODRUM	230	OFİS	212,50
65	2.BODRUM	231	OFİS	63,69
65	2.BODRUM	232	OFİS	100,70
65	2.BODRUM	233	OFİS	57,93
65	2.BODRUM	234	OFİS	8,65
65	1.BODRUM	235	OFİS	101,49
65	1.BODRUM	236	OFİS	95,45
65	1.BODRUM	237	OFİS	44,84

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan İncek Life & İncek Blue Projesi, İncek-Alacaatlı arasında uzanan İncek Bulvarı paralelinde, İncek merkeze gelmeden yaklaşık 2,5 km. önce yolun sol tarafında yer almaktadır. Projenin bulunduğu bölge; İncek merkeze yaklaşık olarak 2,5 km, Alacaatlı merkeze yaklaşık olarak 4 km, Ümitköy merkeze yaklaşık 6,5 km mesafededir. Yakın konumda; TEK Yapı Kooperatifi, Güneyce Yapı Kooperatifi, Aydınlar Sitesi, İnşa edilmekte olan Restoryum projesi, TOKİ İncek Konutları ve boş parseller yer almaktadır. Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından iyi nitelikli bir konumdadır. Bölge niteliksel olarak gelişim gösteren ve yapılaşmanın yavaş yavaş artmaya başladığı bir bölge görünümündedir. Mevcut imar parselleri küçük ölçekli olup genellikle 2 katlı villa tarzı yapılaşmalar görülmektedir. Bölge artan yatırımcı talebi nedeni ile büyük ölçekli parsel oluşumları gözlemlenmeye başlanmış olup yer yer çok katlı yapıların yapılmaya başlandığı gözlemlenmiştir. Ankara Çevre Yoluna yakın konumda olup ulaşım bağlantılarının güçlü olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede Anayasa Mahkemesi, TED Koleji, Bilkent Üniversitesi, ODTÜ Ormanı, Atılım Üniversitesi gibi nirengi noktaları göze çarpmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İncek bölgesinde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım ağırlıklı olarak özel araçlarla ve seyrek olarak toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Ankara merkezden Batı Çevre Yolu üzerinden ve Çankaya Oran istikametinden Turan Güneş Bulvarı ve İncek Bulvarları takip edilerek ulaşılabilir. Düzenli olarak gelişmekte olan ve orta ölçekte tercih edilen bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, Akar Caddesi No:3 posta adresinde yer alan İncek Life & İncek Blue kapsamında 16 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümler 1 dükkan, 3 konut, 1 tripleks ofis, 11 adet ofis nitelikli taşınmazlardır.

B Tipi 3 Blok: B 3 Tipi Blok bodrum zemin 5 normal katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Taşınmazın bodrum katında ortak alan niteliğinde depo alanları, teknik hacimler yer almaktadır. Zemin ve 5 normal katın her birinde 2 şer adet daire olmak üzere toplamda 12 adet BB tescil edilmiştir. Taşınmazın girişi projesinde ve mahallinde binanın zemin katında site içerisinden sağlanmaktadır.

BS Tipi 8 Blok: BS Tipi 8 Blok bodrum zemin 5 normal kat olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Binanın bodrum katında ortak alan niteliğinde depo alanları, teknik hacimler ve 13 BB numaralı dükkan yer almaktadır. Zemin ve 5 Normal katın her birinde 2 şer adet bağımsız bölüm olmak üzere binada 12 adet mesken, 1 dükkan olarak 13 adet bb tescil edilmiştir. Bina girişi projesinde ve mahallinde binanın zemin katında site içerisinden sağlanmaktadır.

D2 Tipi 64 Blok: D2 Tipi 64 Blok 2 bodrum zemin 23 normal katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Binanın 2. bodrum katında bina ortak alanları, 1. bodrum katında bina ortak alanları ve teknik hacimler yer almaktadır. Zemin ve 18 normal kat arasında her katta 4'er adet mesken olmak üzere 76 adet BB bulunmaktadır. 19- 23 katlar arasında her katta 5'er adet daire olmak üzere 20 adet BB bulunmaktadır. Binada toplam 96 adet bb tescil edilmiştir. Bina girişi projesinde ve mahallinde zemin kattan site içerisinden sağlanmaktadır.

F Tipi 65 numaralı blok: F Tipi 65 Blok 3 bodrum zemin 28 normal kat ve çatı piyesli olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Binanın 3. bodrum katında bina ortak alanları ve 1 adet BB e ait ofis alanı (2.bodrum katta tanımlanmış ofise ait) , 2. bodrum katında bina ortak alanları, teknik hacim 9 adet ofis, pasaj girişi, 1. bodrum katında 2. bodrum katta bulunan 4 adet ofise ait kısım ve ayrıca 3 adet ofis yer almaktadır. Zemin katında blok girişi, 7 adet home ofis, 1.katında 7 adet home ofis, 2-22 katlar arasında her katta 8 er adet home ofis, 23- 27 katlar arası her katta 7 şer adet home ofis 28. katta 8 adet home ofis (2 adeti dubleks olarak) olmak üzere binada toplam 237 adet BB tescil edilmiştir. Binanın girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Bina dahilinde kapalı otopark alanları yer almaktadır.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3.B - 5.A
Kullanım Amacı	:	Dükkan-Konut-Ofis
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Kapalı Otopark
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir
Cephesi	:	-
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

D2 Tipi 64 Blokta bulunan 93 BB numaralı taşınmaz, mesken nitelikli olup, salon, mutfak, 2 oda, genel banyo, ebeveyn banyo ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

B Tipi 7 Blok 12 BB numaralı taşınmaz, mesken nitelikli olup, 4 oda, salon, mutfak, genel banyo, ebeveyn banyo, çamaşırılık ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

B Tipi 11 Blok 4 BB numaralı taşınmaz, mesken nitelikli olup, 4 oda, salon, mutfak, genel banyo, ebeveyn banyo, çamaşırılık ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

BS Tipi 8.Blok 13 BB numaralı taşınmaz, dükkan nitelikli olup yaklaşık brüt 61 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz binanın 1. bodrum katında yer almaktadır.

F Blokta bulunan ofis niteliğindeki 1-2-3 Bodrum katlarda yer alan **226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237 no'lu** dükkan nitelikli olarak projelendirilmiştir.

226 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli taşınmaz 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz 3. bodrum katında 2 ofis, mutfak banyo hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 117 m2 kullanım alanıdır. 2. Bodrum katında 9 ofis ve wc hacimleri bulunmakta olup yaklaşık brüt 285 m2 kullanım alanıdır. 1. Bodrum katında 9 ofis ve wc hacimleri bulunmakta olup yaklaşık brüt 351,57 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz projesine göre toplam 753,57 m2 brüt kullanım alanıdır. Ofis girişi bina iç cephesinden sağlanmakta olup, dış cephe görünürlüğü bulunmamaktadır. Mahallinde ise kaba inşaat durumunda olup ticari kullanıma yönelik kiralama yapıldığından, kiracıları tarafından dekorasyonları tamamlanacaktır. Taşınmaz bu hali ile pazarlanması sebebi ile inşaatı tamamlanmış kabul edilmiştir.

227 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli taşınmaz binanın 2. bodrum katında yer almaktadır. Taşınmaz açık ofis - wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup yaklaşık brüt 915,27 m2 kullanım alanıdır. Dükkanın tavan yüksekliği 1. bodrum kat seviyesinde olup projesinde bu kısım galeri boşluğu olarak belirtilmiştir. Batı cepheden girişi bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile 227 no'lu bağımsız bölüm market (Migros) olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür.

228 no'lu bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ofis nitelikli taşınmaz 2. kattan oluşmaktadır. Taşınmaz 2. bodrum katında 2 ofis ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 114,96 m2 kullanım alanıdır. 1. Bodrum katında ofis haciminden oluşmakta olup yaklaşık brüt 69 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 183,96 m2 kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi 2. bodrum kat seviyesinden batı cepheden sağlanmaktadır. Mahallinde ise kaba inşaat durumunda olup ticari kullanıma yönelik kiralama yapıldığından, kiracıları tarafından dekorasyonları tamamlanacaktır. Taşınmaz bu hali ile pazarlanması sebebi ile inşaatı tamamlanmış kabul edilmiştir.

229 no'lu bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ofis nitelikli taşınmaz 2. kattan oluşmaktadır. Taşınmaz 2. bodrum katında 2 ofis ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 135 m2 kullanım alanıdır. 1. Bodrum katında ofis haciminden oluşmakta olup yaklaşık brüt 69,21 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 204,21 m2 kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi 2. bodrum kat seviyesinden batı cepheden sağlanmaktadır. Mahallinde ise kaba inşaat durumunda olup ticari kullanıma yönelik kiralama yapıldığından, kiracıları tarafından dekorasyonları tamamlanacaktır. Taşınmaz bu hali ile pazarlanması sebebi ile inşaatı tamamlanmış kabul edilmiştir.

230 no'lu bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ofis nitelikli taşınmaz 2. kattan oluşmaktadır. Taşınmaz 2. bodrum katında 2 ofis ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 105,50 m2 kullanım alanıdır. 1. Bodrum katında ofis haciminden oluşmakta olup yaklaşık brüt 107 m2 kullanım alanıdır. Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 212,50 m2 kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi 2. bodrum kat seviyesinden batı cepheden sağlanmaktadır. Mahallinde ise kaba inşaat durumunda olup ticari kullanıma yönelik kiralama yapıldığından, kiracıları tarafından dekorasyonları tamamlanacaktır. Taşınmaz bu hali ile pazarlanması sebebi ile inşaatı tamamlanmış kabul edilmiştir.

231 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli taşınmaz binanın 2. Bodrum katında yer almaktadır. Taşınmaz ofis - wc hacimleri olarak projelendirilmiştir. Mimari projesine göre yaklaşık brüt 63,69 m2 kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi 2. bodrum kat seviyesinden bina dış cephesinden sağlanmaktadır. Mahallinde ise kaba inşaat durumunda olup ticari kullanıma yönelik kiralama yapıldığından, kiracıları tarafından dekorasyonları tamamlanacaktır. Taşınmaz bu hali ile pazarlanması sebebi ile inşaatı tamamlanmış kabul edilmiştir.

232 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli taşınmaz binanın 2. Bodrum katında yer almaktadır. Taşınmaz ofis - wc hacimleri olarak projelendirilmiştir. Mimari projesine göre yaklaşık brüt 100,70 m2 kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi 2. bodrum kat seviyesinden bina dış cephesinden sağlanmaktadır. Mahallinde ise taşınmazın Eczane olarak kullanıldığı görülmüştür. İç mahalli bu kullanıma uygun olarak dizayn edilmiştir.

233 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli taşınmaz binanın 2. Bodrum katında yer almaktadır. Taşınmaz ofis - wc hacimleri olarak projelendirilmiştir. Mimari projesine göre yaklaşık brüt 57,93 m2 kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi iç cepheden sağlanmaktadır. Mahallinde ise kaba inşaat durumunda olup ticari kullanıma yönelik kiralama yapıldığından, kiracıları tarafından dekorasyonları tamamlanacaktır. Taşınmaz bu hali ile pazarlanması sebebi ile inşaatı tamamlanmış kabul edilmiştir.

234 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli taşınmaz binanın 2. Bodrum katında yer almaktadır. Taşınmaz ofis - wc hacimleri olarak projelendirilmiştir. Mimari projesine göre yaklaşık brüt 8,65 m2 kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi iç cephesinden sağlanmaktadır. Mahallinde ise kaba inşaat durumunda olup ticari kullanıma yönelik kiralama yapıldığından, kiracıları tarafından dekorasyonları tamamlanacaktır. Taşınmaz bu hali ile pazarlanması sebebi ile inşaatı tamamlanmış kabul edilmiştir.

235 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli taşınmaz binanın 1. bodrum katında yer almaktadır. Taşınmazın ofis wc hacimleri olarak projelendirilmiştir. Mimari projesine göre yaklaşık brüt 101,49 m2 kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi bina iç cephesinden sağlanmaktadır. Mahallinde taşınmaz Kuaför olarak kullanıldığı görülmüştür. İç mahalli kullanım amacına göre şekillendirilmiştir.

236 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli taşınmaz binanın 1. bodrum katında yer almaktadır. Taşınmaz ofis wc hacimleri olarak projelendirilmiştir. Mimari projesine göre yaklaşık brüt 95,45 m2 kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi bina iç cephesinden sağlanmaktadır. Mahallinde ise taşınmazın oto yıkama olarak kullanıldığı görülmüştür. İç mahalli kullanım amacına uygun olarak dizayn edilmiştir.

237 no'lu bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli taşınmaz binanın 1. bodrum katında yer almaktadır. Taşınmaz ofis- wc hacimleri olarak projelendirilmiştir. Mimari projesine göre yaklaşık brüt 44,84 m2 kullanım alanıdır. Taşınmazın girişi bina iç cephesinden sağlanmaktadır. Mahallinde ise kaba inşaat durumunda olup ticari kullanıma yönelik kiralama yapıldığından, kiracıları tarafından dekorasyonları tamamlanacaktır. Taşınmaz bu hali ile pazarlanması sebebi ile inşaatı tamamlanmış kabul edilmiştir.

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 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 2017 yılı itibari ile (TUIK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.445.026'dır. Bu nüfusun 921.999 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TUIK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %20,6'dır.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

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

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

Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 verilerine göre ilçe nüfusu 921.999 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, 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 gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Site oluşumu içinde yer almaktadırlar.
- * Bölge olarak Ankara'nın gelişmekte olan mahallesinde bulunmaktadırlar.
- * Ana arter ve bulvara yakın konumdadırlar.
- * Kapalı otopark alanı bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.
- * Çevresinde benzer nitelikli projelerin bulunması nedeni ile alternatifler çoğalmıştır.
- * F Bloкта boşluk oranı fazladır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar 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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

Sinpaş İncek Green

İncek Green Projesi İncek Projeleri içerisinde yer almaktadır. Peyzaj ve su düzenlemesi ön planlı olarak dizayn edilmiştir. 2+1 ve 3+1 seçenekler sunulmuştur. Binanın çeşitli katlarında ağaçlar yerleştirilmiş olup su kenarları için de Ankara iklimine uygun düzenlemelere gidilmiştir.



2+1	120	600.000	5.000
3+1	167	755.000	4.521
2+1 DUB.	173	875.000	5.058

Ortalama 4.848

İncek Vista

Özçelik – Pelit ortaklığı tarafından Ankara-Gölbaşı İncek Bulvarı üzerinde hayata geçirilmekte olana İncek Vista projesi; 15.000 m2 arsa alanı üzerinde, 66.104 m2 inşaat alanı ve 222 adet konuttan meydana gelmektedir. 1+1 den 4+1 e kadar seçenekleri bulunmaktadır. Üniversite ve sağlık kurumlarına kolay erişim sağlanabilecek bir noktada yükselen İncek Vista projesi civarında TED Ankara Koleji, Doğa Koleji, Bahçeşehir Koleji, Pi Okulları, Amerikan Kültür Kolejleri, Özel Nesibe Aydın Okulları, Bilkent Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi, Atılım Üniversitesi, Ufuk Üniversitesi yer almaktadır.



1+1	47	345.000	7.340
1+1	68	425.000	6.250
2+1	110	600.000	5.455

Ortalama 6.089

İncek Prestige

60.000 m2 alan üzerine kurulu, 765 konuttan oluşan İncek Prestij konutları 1+1'den 6+2'ye, Yalı Loftlardan Prestij Kuleye uzanan farklı seçenekleri bulunmaktadır. Doğa ile iç içe tematik bahçeler, açık kapalı yüzme havuzları, spor merkezleri, sauna ve spa alanları bulunmaktadır.



1+1	71	410.000	5.775
2+1	103	565.000	5.485
4+1	180	920.000	5.111

Ortalama 5.353

1 Borssem Emlak

Tel 0 312 468 08 03

İncek Life projesinde bulunan bahçe katında konumlu olan 3+1 kullanımlı 120 m² olarak pazarlanan içerisinde kiracısı bulunduğu belirtilen dairedir.

SATILIK	120 .-M ²	670.000 .-TL	5.583 .-TL/M ²
KİRALIK	120 .-M ²	2.300 .-TL	19 .-TL/M ²

2 Borssem Emlak

Tel 0 312 468 08 03

İncek Life projesinde bulunan 2.katta konumlu olan 3+1 kullanımlı 130 m² olarak pazarlanan içerisinde kiracısı bulunduğu belirtilen dairedir.

SATILIK	130 .-M ²	750.000 .-TL	5.769 .-TL/M ²
KİRALIK	130 .-M ²	2.600 .-TL	20 .-TL/M ²

3 Borssem Emlak

Tel 0 312 468 08 03

İncek Life projesinde bulunan 6.katta konumlu olan 2+1 kullanımlı 98 m² olarak pazarlanan içerisinde kiracısı bulunduğu belirtilen dairedir.

SATILIK	98 .-M ²	515.000 .-TL	5.255 .-TL/M ²
KİRALIK	98 .-M ²	1.850 .-TL	19 .-TL/M ²

4 Gold Gayrimenkul

Tel 0 553 789 05 57

İncek Bulvarı üzerinde bulunan 220 m² olduğu belirtilen zemin katta konumlu olan dükkanır.

SATILIK	220 .-M ²	1.200.000 .-TL	5.455 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 Prestij Emlak

Tel 0 312 460 22 06

İncek Bulvarı üzerinde bulunan 65 m² olduğu belirtilen zemin katta konumlu olan dükkanlıdır.

SATILIK	65 .-M ²	365.000 .-TL	5.615 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

6 Borse Emlak

Tel 0 312 468 08 03

İncek Bulvarı üzerinde bulunan 122 m² olduğu belirtilen zemin katta konumlu olan dükkanlıdır.

SATILIK	122 .-M ²	660.000 .-TL	5.410 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

7 Borse Emlak

Tel 0 312 468 08 03

İncek Bulvarı üzerinde bulunan 92 m² olduğu belirtilen zemin katta konumlu olan kiracısı bulunduğu belirtilen dükkanlıdır.

SATILIK	92 .-M ²	520.000 .-TL	5.652 .-TL/M ²
KİRALIK	92 .-M ²	1.900 .-TL	21 .-TL/M ²

8 Gold Gayrimenkul

Tel 0 553 789 05 57

İncek Bulvarı üzerinde bulunan 325 m² olduğu belirtilen zemin katta konumlu olan kiracısı bulunduğu belirtilen dükkanlıdır.

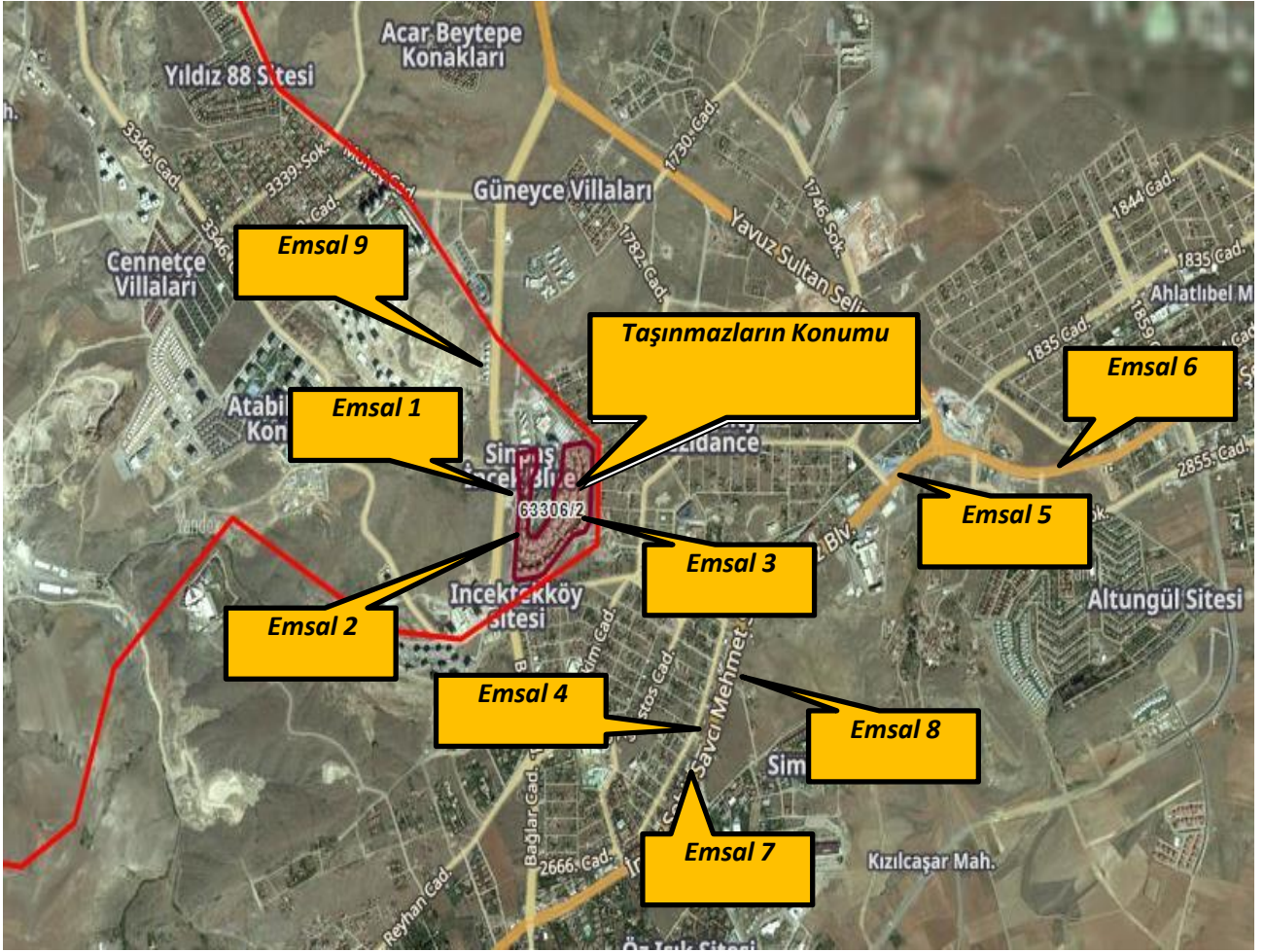
SATILIK	325 .-M ²	1.600.000 .-TL	4.923 .-TL/M ²
KİRALIK	325 .-M ²	5.500 .-TL	17 .-TL/M ²

9 Kartal Emlak

Tel 0 312 495 77 41

Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde bulunan 115 m² olduğu belirtilen zemin katta konumlu olan kiracısı bulunduğu belirtilen dükkanlıdır.

SATILIK	115 .-M ²	600.000 .-TL	5.217 .-TL/M ²
KİRALIK	115 .-M ²	2.050 .-TL	18 .-TL/M ²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT - TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		670.000	750.000	515.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	139,41	120	130	98
BİRİM M ² DEĞERİ		5.583	5.769	5.255
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -25%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-20%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.074	4.190	4.615	3.416

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		1.200.000	365.000	660.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	61	220	65	122
BİRİM M ² DEĞERİ		5.455	5.615	5.410
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	BENZER	ORTA BÜYÜK
		20%	0%	10%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-20%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.120	5.455	4.492	5.410

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan dairelerin birim m² değerlerinin ise 4.000.-TL/m² ile 5.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup değerlendirme konusu konutun birim m² değeri olarak yaklaşık 4.074.- TL/m² takdir edilmiştir. Emsal karşılaştırma tablosu D2 - 64 Blok 23 BB numaralı taşınmaz için oluşturulmuştur. Diğer konutlar için bu emsal karşılaştırma tablosu referas alınarak değer takdiri edilmiştir. Dükkan için ise BS Tipi 8.Blok 13 BB numaralı taşınmaz için oluşturulmuştur. Aynı bölgede konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin ise 5.000.-TL/m² ile 7.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup değerlendirme konusu dükkanın birim m² değeri olarak yaklaşık 5.120.-TL/m² takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların birim m² değerleri de bu dükkan nirengi alınarak takdir edilmiştir. Bölge genelinde yapılan incelemede yakın konumdaki projelerde zemin kattaki dükkan kullanımlarının boş olduğu, sürdürülebilir bir doluluk oranı yakalanamadığı ve benzer nitelikli dükkan arzında artış yaşandığı görülmüştür. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu dükkanların mevkii, iç mekan özellikleri, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TAKDİRİ

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Satışa Esas Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	Niteliği	m ² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)	Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri (TL)
B TİPİ 7	12	5	199,65	KONUT	4.523	903.000,00	975.240,00	192.861,90
B-S TİPİ 8	13	1.BODRUM	61,00	DÜKKAN	5.123	312.500,00	337.500,00	58.926,00
B TİPİ 11	4	1	199,65	KONUT	4.478	894.000,00	965.520,00	192.861,90
D-2 TİPİ 64	93	23	139,41	KONUT	4.074	568.000,00	613.440,00	228.911,22
F TİPİ 65	226	1,2,3.BODRUM	753,57	TRİPLEKS OFİS	3.222	2.428.000,00	2.622.240,00	1.237.361,94
F TİPİ 65	227	2.BODRUM	915,27	OFİS	3.222	2.949.000,00	3.184.920,00	1.502.873,34
F TİPİ 65	228	1-2.BODRUM	183,96	OFİS	4.833	889.000,00	960.120,00	302.062,32
F TİPİ 65	229	1-2.BODRUM	204,21	OFİS	4.853	991.000,00	1.070.280,00	335.312,82
F TİPİ 65	230	1-2.BODRUM	212,50	OFİS	4.833	1.027.000,00	1.109.160,00	348.925,00
F TİPİ 65	231	2.BODRUM	63,69	OFİS	4.852	309.000,00	333.720,00	104.578,98
F TİPİ 65	232	2.BODRUM	100,70	OFİS	4.121	415.000,00	448.200,00	165.349,40
F TİPİ 65	233	2.BODRUM	57,93	OFİS	4.212	244.000,00	263.520,00	95.121,06
F TİPİ 65	234	2.BODRUM	8,65	OFİS	4.740	41.000,00	44.280,00	14.203,30
F TİPİ 65	235	1.BODRUM	101,49	OFİS	4.217	428.000,00	462.240,00	166.646,58
F TİPİ 65	236	1.BODRUM	95,45	OFİS	4.201	401.000,00	433.080,00	156.728,90
F TİPİ 65	237	1.BODRUM	44,84	OFİS	4.416	198.000,00	213.840,00	73.627,28
TOPLAM			3.341,97			12.997.500	14.037.300	4.731.702

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %3,30-%5 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak ortalama %4,2 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	120	2.300	27.600	670.000	4,12%
Emsal 2	130	2.600	31.200	750.000	4,16%
Emsal 3	98	1.850	22.200	515.000	4,31%

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 7	92	1.900	22.800	520.000	4,38%
Emsal 8	325	5.500	66.000	1.600.000	4,13%
Emsal 9	115	2.050	24.600	600.000	4,10%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 16 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 48.948,32.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazların yıllık net geliri 587.379,84.-TL olarak hesaplanmaktadır.

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

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU									
Bağımsız Bölüm No	Blok	Bulunduğu Kat	Nitelik	Satışa Esas Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri(-TL)
12	B TİPİ 7	5	KONUT	199,65	17,00	3.394,05	40.728,60	4,2%	969.728,57
13	B-S TİPİ 8	1.BODRUM	DÜKKAN	61,00	20,00	1.220,00	14.640,00	4,2%	348.571,43
4	B TİPİ 11	1	KONUT	199,65	17,00	3.394,05	40.728,60	4,2%	969.728,57
93	D-2 TİPİ 64	23	KONUT	139,41	16,00	2.230,56	26.766,72	4,2%	637.302,86
226	F TİPİ 65	1,2,3.BODRUM	TRİPLEKS OFİS	753,57	12,00	9.042,84	108.514,08	4,2%	2.583.668,57
227	F TİPİ 65	2.BODRUM	OFİS	915,27	12,00	10.983,24	131.798,88	4,2%	3.138.068,57
228	F TİPİ 65	1-2.BODRUM	OFİS	183,96	18,00	3.311,28	39.735,36	4,2%	946.080,00
229	F TİPİ 65	1-2.BODRUM	OFİS	204,21	18,00	3.675,78	44.109,36	4,2%	1.050.222,86
230	F TİPİ 65	1-2.BODRUM	OFİS	212,50	18,00	3.825,00	45.900,00	4,2%	1.092.857,14
231	F TİPİ 65	2.BODRUM	OFİS	63,69	18,00	1.146,42	13.757,04	4,2%	327.548,57
232	F TİPİ 65	2.BODRUM	OFİS	100,70	17,00	1.711,90	20.542,80	4,2%	489.114,29
233	F TİPİ 65	2.BODRUM	OFİS	57,93	16,00	926,88	11.122,56	4,2%	264.822,86
234	F TİPİ 65	2.BODRUM	OFİS	8,65	20,00	173,00	2.076,00	4,2%	49.428,57
235	F TİPİ 65	1.BODRUM	OFİS	101,49	16,00	1.623,84	19.486,08	4,2%	463.954,29
236	F TİPİ 65	1.BODRUM	OFİS	95,45	16,00	1.527,20	18.326,40	4,2%	436.342,86
237	F TİPİ 65	1.BODRUM	OFİS	44,84	17,00	762,28	9.147,36	4,2%	217.794,29
				3.341,97		48.948,32	587.379,84		13.985.234,29

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

16 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	12.997.500,00
--	----------------------

- **Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine göre;**

16 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	13.985.000,00
--	----------------------

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul 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 kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-5 Doğrudan Kapitalizasyon tablosundaki listede belirtilmiştir.

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 taşınmazların 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 ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Sinpaş GYO A.Ş.' ne ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

31.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

12.997.500 .-TL

(On İki Milyon Dokuz Yüz Doksan Yedi Bin Beş Yüz TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

14.037.300 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

NİHAİ DEĞER TABLOSU								
Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Satışa Esas Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	Niteliği	Aylık kira Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)	Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri (TL)
B TİPİ 7	12	5	199,65	KONUT	3394,05	903.000	975.240	192.861,90
B-S TİPİ 8	13	1.BODRUM	61,00	DÜKKAN	1220	312.500	337.500	58.926,00
B TİPİ 11	4	1	199,65	KONUT	3394,05	894.000	965.520	192.861,90
D-2 TİPİ 64	93	23	139,41	KONUT	2230,56	568.000	613.440	228.911,22
F TİPİ 65	226	1,2,3.BODRUM	753,57	TRİPLEKS OFİS	9042,84	2.428.000	2.622.240	1.237.361,94
F TİPİ 65	227	2.BODRUM	915,27	OFİS	10983,24	2.949.000	3.184.920	1.502.873,34
F TİPİ 65	228	1-2.BODRUM	183,96	OFİS	3311,28	889.000	960.120	302.062,32
F TİPİ 65	229	1-2.BODRUM	204,21	OFİS	3675,78	991.000	1.070.280	335.312,82
F TİPİ 65	230	1-2.BODRUM	212,50	OFİS	3.825	1.027.000	1.109.160	348.925,00
F TİPİ 65	231	2.BODRUM	63,69	OFİS	1.146	309.000	333.720	104.578,98
F TİPİ 65	232	2.BODRUM	100,70	OFİS	1.712	415.000	448.200	165.349,40
F TİPİ 65	233	2.BODRUM	57,93	OFİS	927	244.000	263.520	95.121,06
F TİPİ 65	234	2.BODRUM	8,65	OFİS	173	41.000	44.280	14.203,30
F TİPİ 65	235	1.BODRUM	101,49	OFİS	1.624	428.000	462.240	166.646,58
F TİPİ 65	236	1.BODRUM	95,45	OFİS	1.527	401.000	433.080	156.728,90
F TİPİ 65	237	1.BODRUM	44,84	OFİS	762	198.000	213.840	73.627,28
TOPLAM			3.341,97			12.997.500	14.037.300	4.731.702

16 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
12.997.500	2.456.762	2.147.282	14.037.300

1 USD = 5,2905 .-TL (31.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,0530 .-TL (31.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Kemal ÇOLPAN

Lisans No: 408093

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.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.