

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE
YER ALAN 29355 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ
EGE VADİSİ PROJESİNDE YER ALAN
688 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
(652 ADET KONUT+ 36 ADET DÜKKAN)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR NO	SNP-1910070
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 29355 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ EGE VADİSİ PROJESİNDE YER ALAN 688 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (652 ADET KONUT+ 36 ADET DÜKKAN)
DEĞERLEME ADRESİ	YUKARI DİKMEN MAHALLESİ 648. CADDE NO:20 (29355 ADA 1 PARSEL) ÇANKAYA/ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - 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 Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Mülkiyet Listesi
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 7** - Tapu Suretleri (kopya)
- Ek 8** - Pazar Yaklaşımı Değer listeleri (Konut-Ticaret)
- Ek 9** - Doğ. Kap. Yaklaşımı Değer listeleri (Konut-Ticaret)
- Ek 10** - Plan Notları
- Ek 11** - İpotek Yazıları-İpotekli taşınmaz listesi

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, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 31.11.2019 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Ege Vadisi projesinde yer alan 688 adet bağımsız bölümün değerleme 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

Müşteri tarafından iletilmiş olan 31.11.2019 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Ege Vadisi projesinde yer alan 688 adet bağımsız bölümün Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor SNP-1910070 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 31.11.2019 tarihi itibariyle Müşteri'nin stoklarında yer alan 688 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Diğer yandan 31.11.2019 tarihinden önce satışı gerçekleşen bağımsız bölümlerin bazılarının tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir. Bu bağımsız bölümlere ilişkin tapu senetleri ve takyidat bilgilerine rapor ekinde yer verilmiş olup değerlemede dikkate alınmamışlardır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ 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 gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1410008	SNP-1707013	SNP-1810014
Rapor Tarihi	26.12.2014	02.10.2017	08.01.2019
Rapor Konusu	1 Adet proje	1 Adet proje	1 Adet proje
Raporu Hazırlayanlar	Metin EVLEK Eren KURT	Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	119.620.000	274.614.000	419.471.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : DİKMEN
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 29355
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 26.905
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Kat İrtifakı
Sahibi : ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 10.10.2019 tarihinde Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden TAKBİS Belgesi şeklinde alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Beyan:

- "Yönetim Planı : (11/03/2016) 22/04/2016 tarih ve 31076 yevmiyedir.

(İlgili Beyan kaydının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Şerh:99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş Lehine , Elektrik Dağıtım Tesis Trafo Yeri Ve Kablo Güzergahları Ve Müştemilatları (Toplam=192,67 M2) Yıllığı 1 TI Bedelle ,99 Yıl Müddet İle Kira Şerhi) (28.12.2016 tarih 99188 yevmiye)

(İlgili irtifak hakkı TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

G Blok 1 no'lu bağımsız bölümün eklenti bilgisi 22.04.2016 tarih 31076 yevmiye no'su ile işlenmiş "Kapalı Havuz" ibaresi;

G Blok 2 no'lu bağımsız bölümün eklenti bilgisi 22.04.2016 tarih 31076 yevmiye no'su ile işlenmiş "Spor Tesisi" ibaresi;

G Blok 4 no'lu bağımsız bölümün eklenti bilgisi 22.04.2016 tarih 31076 yevmiye no'su ile işlenmiş "Oto Yıkama" ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazlar üzerinde;

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine, 15.08.2018 tarih, 62277 yevmiye ile 317.000.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Lehine, 15.08.2018 tarih, 62295 yevmiye ile 87.000.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine, 08.03.2019 tarih, 18258 yevmiye ile 382.709.679,66.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine, 06.03.2019 tarih, 17703 yevmiye ile 255.706.342,39.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Lehine, 27.11.2018 tarih, 90401 yevmiye ile 30.000.000.-EUR tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Lehine, 29.11.2018 tarih, 91336 yevmiye ile 30.000.000.-USD tutarında 2.dereceden ipotek bulunmaktadır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine, 08.03.2019 tarih, 18253 yevmiye ile 206.470.627,82.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

-İpotek kayıtlarına ilişkin belgeler rapor ekinde yer almaktadır.

(Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Mülkiyet sahibi Arı Leasing tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.)

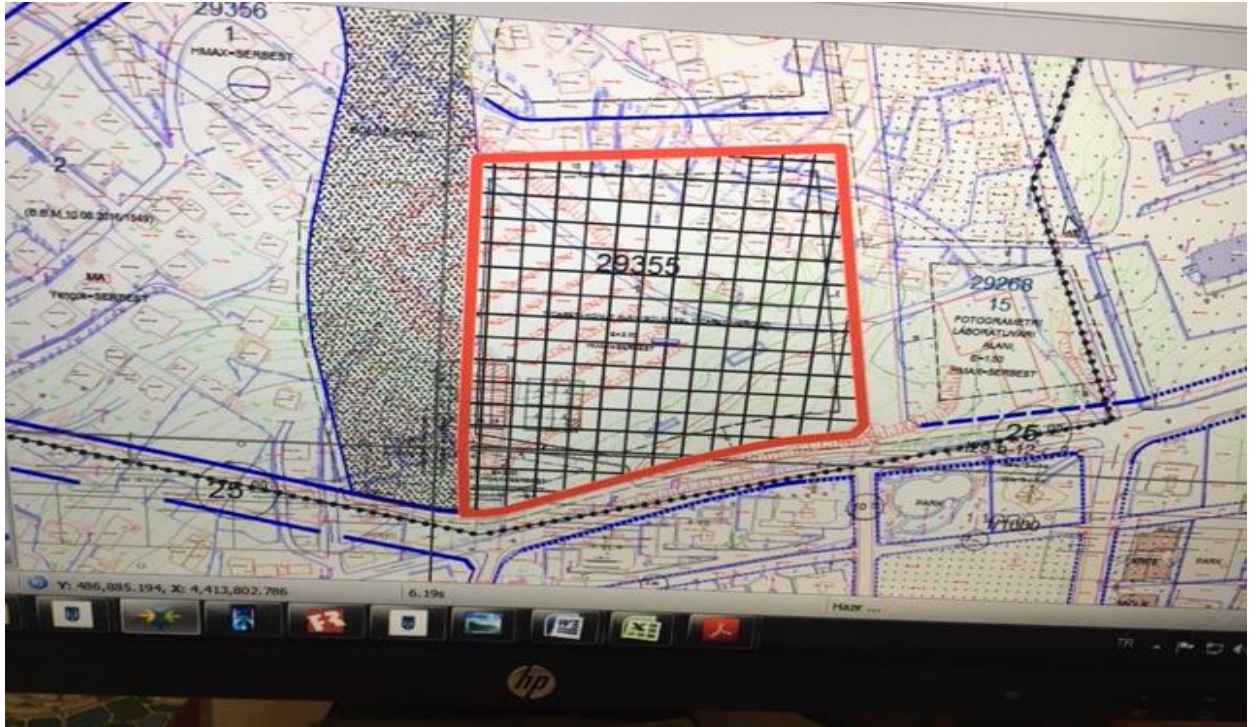
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaz 22.04.2016 tarihinde 31076 yevmiye no'su ile gayrimenkul ana taşınmaz vasfında iken kat irtifakı kurulmuş ve 917 bağımsız bölüm oluşturulmuştur. Taşınmazlar Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı durumda iken 27.04.2017 tarih ve 32194 yevmiye numarası ile Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi lehine tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 05.11.2019 tarihli imar durumu yazısına göre; değerlendirme konusu 29355 ada 1 parselin 14.06.2017 tarih ve 1279 sayılı meclis kararı ile onaylı Dikmen Vadisi Son Etap IV. Kısım 1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kapsamında kaldığı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında E=2.00, H=Serbest olmak üzere " Ticaret + Konut Alanı (Bölgesel Ticaret Merkezi) lejanında kalmaktadır.



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

Değerleme konusu proje Dikmen Vadisi 4. ve 5. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Alanı içerisinde yer almaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 31.03.2015 tarih 5438 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin plan onay yetkisi Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na devredilmiştir.

Söz konusu Bölgesel Ticaret Merkezi alanına ilişkin "Tp 399 parselden oluşan BTM alanında Ankara Büyükşehir Belediyesi'yle yapılan 05.12.2001 tarihli protokol ve/veya 29169 ada 1 sayılı parselde alınan yapı ruhsatları ile verilen tüm hakları saklanmak kaydıyla işlem tesis edilecektir" plan notu değişikliği 2014/680 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

7. İdare Mahkemesi'nin E:2013/471 K:2014/1534 sayılı kararı ile KDGA 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve aynı mahkemenin E:2014/886 K:2014/1531-E:2014/97 K:2014/1532 kararı ile de 1/1000 ölçekli uygulanma imar planı iptal edilmiştir.

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı parselasyon planına hak sahipleri tarafından açılan dava sonucu Ankara 7.İdare Mahkemesi'nin 21.10.2014 tarihinde E:2012/1769 K:2015/44 sayılı kararı ile parselasyon planının iptaline karar verilmiş ve aynı mahkemenin E:2013/945 K:2015/419 sayılı kararı ile de 29269 ada 1 sayılı parsel ile ilişkin yapı ruhsatları geçerliliğini yitirmiştir. Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin imar planlarının muhtelif mahkeme kararları doğrultusunda iptal edilmesi nedeniyle planlama alanında etaplar halinde planlar hazırlanmıştır. Proje alanı 4 kısım olarak bölgelendirilmiş ve etaplar halinde planları hazırlanmıştır. Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 4. Kısım 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.04.2015 tarih ve 831 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Plan 12.06.2014-11.07.2014 tarihleri arasında ilan edilmiş; askı süresince yapılan itirazlar Belediye Meclisi'nin 14.07.2015 tarih 1489 sayılı kararıyla reddedilmiş ve Uygulama İmar Planı kesinleşmiştir. 81210/4 no'lu parselasyon planı 23.07.2015 tarih 1916 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin kararı ile onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. Konu parsel "Ticaret+Konut Alanı" (Bölgesel Ticaret Merkezi) imarlı olup, E:2.00, Hmax:serbest'tir. Parselasyon planı ile gayrimenkulün kayıtlı olduğu 29269 ada 1 parsel, 29355 ada 1 parsel olarak değişmiş; 05.11.2015 tarihinde tapuya tescil edilmiştir. Son olarak 31.07.2015 tarihinde yenileme ruhsat alınarak, parselde esas yapılaşmaya yönelik süreç olumlu yönde tamamlanmıştır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Harita Şube ile yapılan görüşmede planlama alanında yeniden dava açıldığı; Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2789 esas sayılı usule aykırı işlem davası devam ettiği beyan edilmiştir. Ankara 12.İdare Mahkemesi'nin 2016/3276 E. ve 2017/1785 K. sayılı kararı ile onaylı imar planlarının iptaline karar verildiği belirtilmiştir. Bu karardan sonra söz konusu parsel ile ilgili olarak aşağıdaki gelişmeler olmuştur. İlgili kararlar rapor ekinde sunulmaktadır.

- 14.06.2017 tarih ve 380 sayılı komisyon kararı ile, 1/5000 ve 1/1000 Çankaya Dikmen son etap KDGA planı değişikliği onaylanmıştır.
- 14.06.2017 tarih ve 1279 sayılı meclis kararı ile, 1/5000 ve 1/1000 Çankaya Dikmen son etap KDGA planı değişikliği onaylanmıştır.
- 07.08.2017 tarihinde 1/5000 ve 1/1000 Çankaya Dikmen son etap KDGA planı değişikliği Ankara Büyükşehir Belediyesinde askıya çıkmıştır.
- 07.09.2017 tarihinde askı süresi dolmuştur.
- 14.06.2017 tarih ve 1279 sayılı meclis kararı ile onaylı Dikmen Vadisi Son Etap IV. Kısım 1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kapsamında kaldığı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında E=2.00, H=Serbest olmak üzere " Ticaret + Konut Alanı (Bölgesel Ticaret Merkezi) lejanında kalmaktadır.

Alınan komisyon görüşü ve meclis kararında son durum şu şekilde açıklanmıştır:

"Çankaya İlçesi Dikmen Vadisi Son Etap 4.kısım Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGA) 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 14.06.2017 gün ve 380 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisimizin 14.06.2017 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2015 tarih ve 831 sayılı kararı ile onaylanan Dikmen Vadisi Son Etap 4.Kısım 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının Ankara 12. İdare Mahkemesinin 08.03.2017 gün ve 2015/2990E., 20147/741K. sayılı iptal kararı doğrultusunda Başkanlığımızca plansız kalan alana ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları hazırlandığı,

Dikmen Vadisi Son Etap 4.Kısım 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2015 tarih ve 831 sayılı kararı ile onaylanmış olup bu planlar Ankara 12. İdare Mahkemesinin 08.03.2017 gün ve 2015/2990E., 20147/741K. sayılı kararı ile özetle "söz konusu imar planları ile mevcut konut haklarının artırıldığı, vadinin mikroklima ve hava koridoru oluşturma özelliğini yok edecek yoğunluk ve yapılaşma koşullarının önerildiğinin belirtildiği, Dikmen Vadi bütününe ve son etaba ilişkin alman yargı kararlarını karşılamadığı gibi artan nüfusun donatı ihtiyacının parsel içinde karşılanmasına yönelik konut+ticaret kullanımları için düzenlenen 7 nolu plan notunun yargı kararlarına, şehircilik ilkelerine, planlama esasları ve kamu yararına uygun olmadığı..." gibi gerekçelerle iptal edildiği,

Söz konusu plan notunun sadece 29355/1 (eski 29269/1) parseli kapsamakta olup bu alanda onaylı mimari projeye göre verilen yapı ruhsatı doğrultusunda yapılaşmanın başladığı, müktesep imar haklarının doğmuş olduğu,

Yargı kararı doğrultusunda Başkanlığımızca 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinin hazırlandığı, plan notlarının güncellendiği, vaziyet planı imar planı bütünlüğünün sağlandığı,

Hususları tespit edilmiş olup, Dikmen Vadisi Son Etap KDGA kapsamında hazırlanan 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin "onayı"na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oyçokluğu ile kabul edildi."

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

26.12.2012 tarihinde Yeni Yapı Ruhsatı, 10.04.2013 tarihinde Tadilat Yapı Ruhsatı, 29.08.2013 tarihinde Müteahhit Değişikliği Yapı Ruhsatı, 14.11.2013 tarihinde Tadilat Yapı Ruhsatı ve 31.07.2015 tarihinde müteahhit ve şantiye şefi değişikliğine esas İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, 21.03.2016 tarihinde Tadilat Ruhsatı, 05.03.2018 tarihinde İsim Değişikliği Ruhsatı 27.07.2019 tarihinde isim değişikliği ve son olarak 01.08.2019 tarihinde 929 bağımsız bölüm için tadilat ruhsatı alınmıştır. Tadilat Ruhsatı'na göre onaylı olan 24.05.2019 tarihi onaylı mimari proje incelenmiştir. Her blok için aynı tarihli ayrı proje mevcuttur. Yapı Ruhsatlarına ilişkin bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

21.03.2019 tarih 40/1-2-3-4-5-6-7 numaralı A-B-C-D-E-F-G bloklar için isim değişikliği ruhsatları ve 24.07.2019 tarih 63/1-2-3-4-5-6-7 numaralı A-B-C-D-E-F-G bloklar için isim değişikliği ruhsatları bulunmaktadır.

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

19.10.2016 tarihinde alınmış B sınıfı enerji kimlik belgeleri mevcuttur.

Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Belge No	Veriliş Amacı
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	26.12.2012	310-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2012	Yeni Yapı
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	10.04.2013	50-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2013	Tadilat
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	29.08.2013	114-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	Müteahhit Değişikliği
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	14.11.2013	134-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2013	Tadilat
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	31.07.2015	48-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2015	İsim Değişikliği
A, B, C, D, E, F, G	21.03.2016	27-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	Tadilat
A, B, C, D, E, F, G	05.03.2018	2-1,2-2,2-3,2-4,2-5,2-6,2-7	İsim Değişikliği
A, B, C, D, E, F, G	21.03.2019	40/1-2-3-4-5-6-7	İsim Değişikliği
A, B, C, D, E, F, G	24.07.2019	63-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	İsim Değişikliği
A, B, C, D, E, F, G	01.08.2019	65-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	Tadilat

01.08.2019 TARİHLİ TADİLAT RUHSATI					
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
A BLOK	30		6.689,29	1.601,14	8.290,43
B BLOK	429	46.192,25	235,29	17.351,36	63.778,90
C BLOK	63	14.165,47		5.635,55	19.801,02
D BLOK	60	13.312,98		5.354,12	18.667,10
E BLOK	56	12.511,13		5.023,65	17.534,78
F BLOK	96	19.323,95		7.806,76	27.130,71
G BLOK	195	20.828,16	2.637,47	8.989,52	32.455,15
TOPLAM	929	126.333,94	9.562,05	51.762,10	187.658,09

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşaa faaliyetler devam etmektedir. Gözlemler ve şantiyeden alınan bilgilere göre, tüm bloklarda inşaat seviyesi belli bir aşamaya gelmiş olup Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan fiziki ilerleme tablosuna göre A-B-C-D-E-F-G Bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 84,49 olarak belirlenmiştir. Yapılan incelemede ince işçiliklerin yapıldığı görülmüştür.

Çankaya Tapu Müdürlüğünde 917 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş arsa payları belirlenmiştir. Taşınmazlar için 01.08.2019 tarihinde tadilat ruhsatı alınmıştır. 21.03.2016 tarihli yapı ruhsatında 917 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 01.08.2019 tarihli tadilat ruhsatında bağımsız bölüm sayısı 929'dur. A blokda 7 adet, C Blokda 1 adet, D blokda 2 adet, E blokda 1 adet, F blokda 1 adet bağımsız bölüm eklenmek sureti ile 12 adet bağımsız birim eklenmesi yapılmıştır. Bağımsız bölümlerdeki sayı artması katlarda yer alan bazı bağımsız bölümlerin bölünmesinden kaynaklanmaktadır.

Alınan tadilat ruhsatı ile toplam inşaat alanı 187.647,00 m²'den 187.658,09 m²'ye yükselmiştir. Tadilat ruhsatının ve projesinin henüz tapu kütüğüne tescil ettirilmediği ve mülkiyet bilgilerinin tadilat ruhsatına göre güncellenmediği yapılan araştırmalar sonucu görülmüştür. Tadilat ruhsat ve projesinin tapuya tescil ettirilmesi ve kat irtifakının tadilat projesine uygun olarak tekrar kurulması gerekmektedir. 12.11.2019 tarihinde kat irtifakının bozularak tekrar kurulması için tapuya başvurunun yapıldığı, işlemlerin devam ettiği bilgisi alınmış olup, ilgili evrak eklerde sunulmuştur.

Değerlemede onaylı tadilat ruhsatı ve projesine esas bilgiler alınmış olup, müşteri tarafından tarafımıza iletilmiş olan 31.11.2019 tarihli stok listesinde yer alan taşınmazlar için değer takdiri yapılmıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Söz konusu proje için Yapı Denetim Firması ve yetkilisi atanmış olup; ruhsata işlenmiştir. Konu projenin Yapı Denetim Şirketi bilgileri; GRUP YAPI DEN. LTD. ŞTİ. 1222 Cd. Demirler Doğa Apt. Blok No:13 İç Kapı No: K22 Çankaya/Ankara Yetkilisinin Adı: Mert Tuğ'dur.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlarında yer aldığı proje; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Dikmen Mahallesi, 29355 ada 1 parselde yer alan 26.905 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Sinpaş Ege Vadisi Projesinde yer alan 688 adet bağımsız bölümdür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

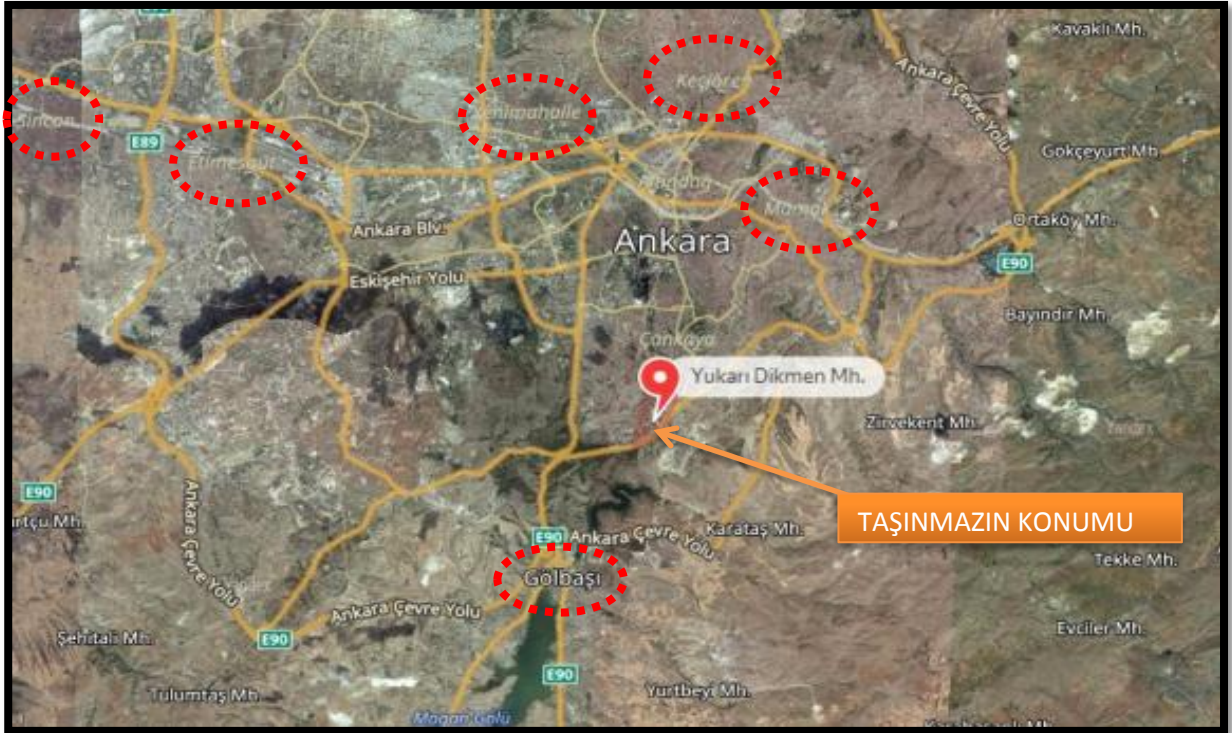
Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney kısmında konumlanmış Turan Güneş Bulvarına yakın konumdadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Çok yakın konumda nirengi niteliğinde Milli Savunma Bakanlığı Lojmanları ve yakınına yeni başlanmakta olan Emlak Konut Başkent konut projesi yer almaktadır. Aynı zamanda yakınında Panora Alışveriş Merkezi, Park Oran Konutları projesi, Acıbadem Hastanesi ve Sinpaş Altın Oran projesi bulunmaktadır.

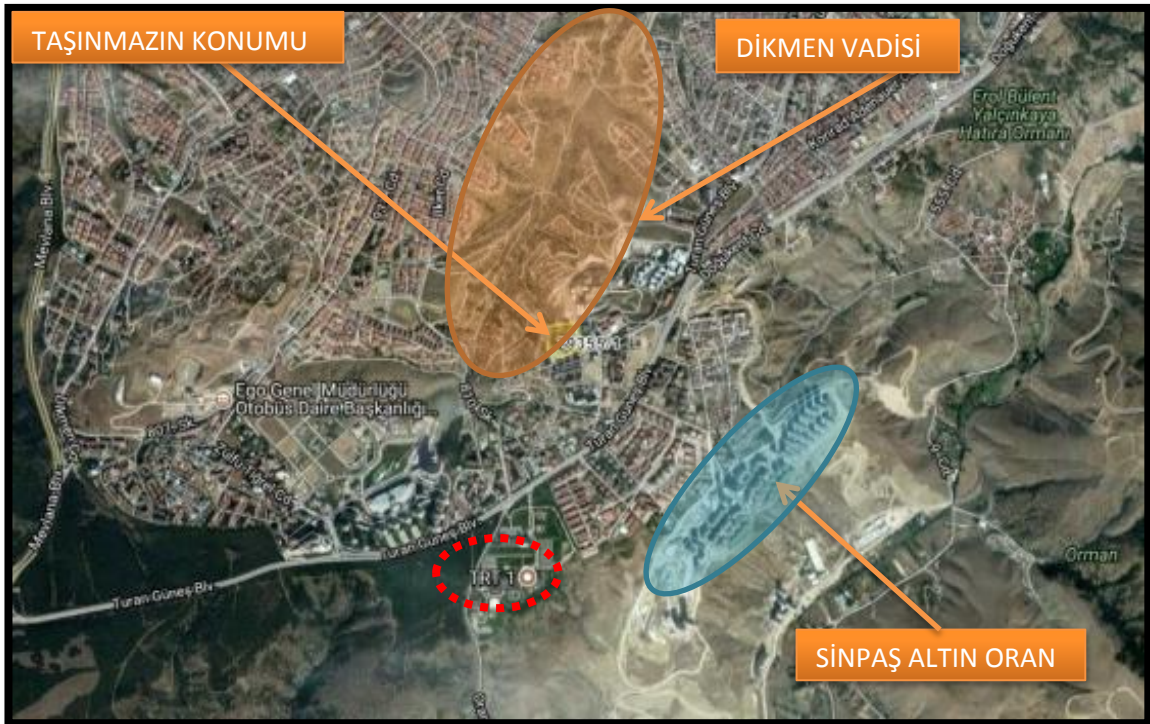
Bölge genel olarak apartman tipinde konut yerleşim birimleri ve boş arsalardan oluşmaktadır. Çevreyolu erişimi rahat durumdadır. Çankaya ilçe merkezine yaklaşık 10 dakika; Kızılay'a ise yaklaşık 15 dakika araç mesafesinde yer almaktadır. TRT Genel Müdürlüğü binası projelerinde aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyesi artmaktadır.

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

Değerleme konusu Ege Vadisi projesi 26.905 m² arsa üzerinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak yamuk formunda bir geometrik yapıya sahiptir. Eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Ege Vadisi isimli proje inşa edilmektedir. Ege Vadisi Projesi, 6 adet konut bloğu ve 1 adet ticari bloktan oluşmaktadır. Tadilat projesi kapsamında 889 adet konut birimi ve 40 adet ticari birim olmak üzere toplam 929 adet ünite bulunmaktadır. Taşınmazların kat irtifakı kurulmuştur. Ticari birimler A blokta, konut birimleri B, C, D, E, F ve G blokta konumlanmıştır. Ege Vadisi Projesinde ruhsattaki konut alanları toplam 126.333,94 m², ticaret alanları toplam 9.562,05 m² ve ortak alanlar toplam 51.762,10 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 187.658,09 m² alanlıdır. Mevcut inşaat görülmüştür.

Projede yer alan bloklar A-B-C-D-E-F-G blokları olarak tanımlanmıştır.

A Blok: Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 1 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 30 adet ticari birim tanımlıdır.

B Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat, zemin kat ve 41 Normal kat olarak tasarlanmıştır. 427 adet konut ve 2 adet ticari birim tanımlıdır.

C Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat, zemin kat ve 15 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 63 adet daire birimi tanımlıdır.

D Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat, zemin kat ve 14 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 60 adet daire birimi tanımlıdır.

E Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 56 adet daire birimi tanımlıdır.

F Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat, zemin kat ve 9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 96 adet daire birimi tanımlıdır.

G Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin kat ve 9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 187 adet daire ve 8 adet ticari birim tanımlıdır.

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 eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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

Ankara'nın 2018 yılı itibari ile (TÜİK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.503.985 dir. Bu nüfusun 920.890 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TÜİK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %1,08'dir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



Harita 2 - Ankara'nın İlçelerinin Konumları

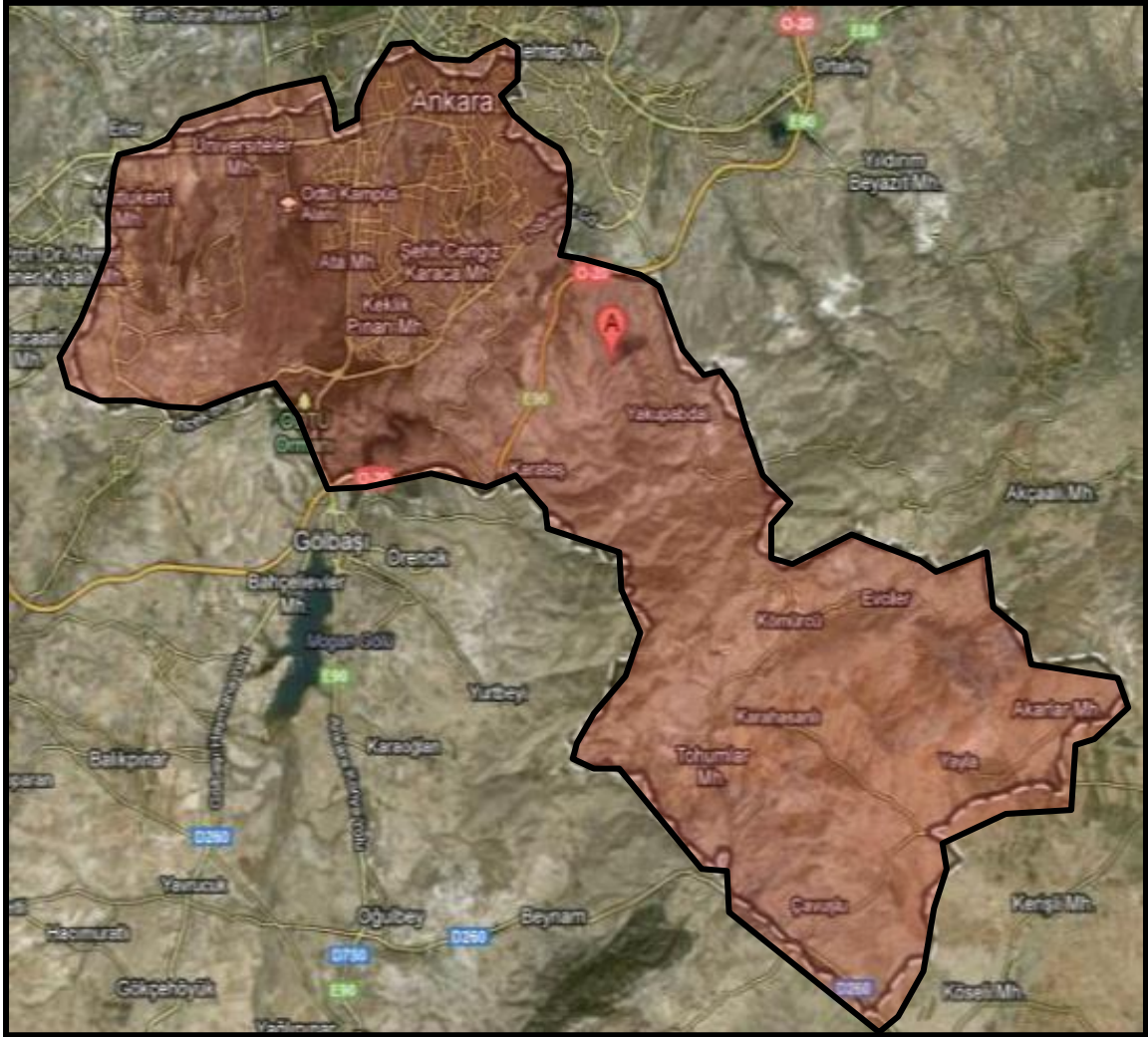
Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

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

4.1.2 - Çankaya İlçesi

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

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı, Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 verilerine göre ilçe nüfusu 920.890 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış 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 oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

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

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

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

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

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

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 artırmıştır.

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.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parsel oldukça eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.
- * Yakın konumda yer yer niteliksiz yapılar ve gecekondular bulunmaktadır.
- * Tadilat ruhsatı ve mimari projesi ile bağımsız bölüm sayısı değiştirilmiş olup, henüz tapu müdürlüğüne tescil ettirilmemiştir.

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



Ege Vadisi Projesinde kat irtifakı kurulmuş olup, değerlemesi talep edilen stoklarda yer alan 688 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Konut Emsalleri

* ONE TOWER DİPLOMATİQUE				
				
<p>20.500 m² arsa içinde bulunan projede 978 adet konut bulunmaktadır. Sosyal alanlar bakımından zengin olan projede dairelerin %80 i satılmış durumdadır. 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 konut tipleri bulunmaktadır.</p>				
22.KAT	2+1	112	1.080.000 TL	9.643
Kira Değeri			5.600 TL	50
4.KAT	4+1	242	1.740.000 TL	7.190
Kira Değeri			10.000 TL	41
23.KAT	2+1	112	940.000 TL	8.393
30.KAT	5+1	257	3.100.000 TL	12.062
Kira Değeri			16.000 TL	62
Ortalama				9.322
* MESA KOZA 66				
				
<p>8.776 m² arsa içinde bulunan projede iki ayrı blokta 156 adet konut bulunmaktadır. Sosyal alanlar bakımından zengin olan projede 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 konut tipleri bulunmaktadır.</p>				
7.KAT	2+2	200	1.750.000 TL	8.750
Kira Değeri			6.800 TL	34
8.KAT	1+1	95	850.000 TL	8.947
Kira Değeri			3.300 TL	35
12.KAT	4+1	190	1.520.000 TL	8.000
Kira Değeri			4.100 TL	22
Ortalama				8.566

* **KUMRU ANKARA**



10.609 m² arsa üzerinde, Kuzu Grup tarafından inşa edilmiş olan projede 164 adet konut yer almaktadır. projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 konut tipleri bulunmaktadır.

17.KAT	3+1	165	1.525.000 TL	9.242
Kira Değeri			4.300 TL	26
30.KAT	1+1	70	540.000 TL	7.714
Kira Değeri			2.100 TL	30
Ortalama				8.478

* **GOP PARK VADI EVLERİ**



GOP Park Vadi projesi 17 katlı tek blokta 45 daireden meydana geliyor. Projede dairelerin tamamı 4 oda 1 salon tipinde. Normal kat 4+1 daireler brüt 196 ila 222, net 172 ila 195 metrekare büyüklüğe sahip. Dubleks 4+1 daireler ise brüt 370, net 340 metrekare olarak tasarlanmıştır.

16.KAT	5+1	450	1.090.000 TL	2.422
Kira Değeri			6.200 TL	14
3.KAT	4+1	210	660.000 TL	3.143
Kira Değeri			3.200 TL	15
5.KAT	4+1	200	755.000 TL	3.775
Kira Değeri			4.500 TL	23
Ortalama				3.113

* BAŞKENT EMLAK KONUTLARI



90.000 m² arsa üzerinde, Emlak Konut tarafından inşa edilmiştir. Toplam 1306 konutun bulunduğu projede 2+1, 3+1, 4+1 konut tipleri bulunmaktadır.

4.KAT	2+1	123	575.000 TL	4.675
Kira Değeri			2.500 TL	20
10.KAT	3+1	173	795.000 TL	4.595
Kira Değeri			3.700 TL	21
14.KAT	4+1	205	925.000 TL	4.512
Kira Değeri			4.600 TL	22
Ortalama				2.765

Dükkan Emsalleri

1 Kuzenler Gayrimenkul

Tel 0 530 226 82 14

Yakınında Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan 300 m² giriş katta yer alan dükkandır. Cadde üzerinde yer almakta olup, herhangi bir proje bünyesinde bulunmamaktadır.

SATILIK	300 .-M ²	2.600.000 .-TL	8.667 .-TL/M ²
KİRALIK	300 .-M ²	12.000 .-TL	40 .-TL/M ²

2 Mina House Gayrimenkul

Tel 0312 286 16 66

Yakınında Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan 160 m² giriş katta yer alan dükkandır. Cadde üzerinde yer almakta olup, herhangi bir proje bünyesinde bulunmamaktadır.

SATILIK	160 .-M ²	1.000.000 .-TL	6.250 .-TL/M ²
KİRALIK	160 .-M ²	4.200 .-TL	26 .-TL/M ²

3 Mutlukent Gayrimenkul

Tel 0312 440 46 64

Taşınmaz Konrad Adenaur Caddesi üzerinde bulunan 100 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır. Cadde üzerinde yer almakta olup, herhangi bir proje bünyesinde bulunmamaktadır.

SATILIK	100 .-M ²	450.000 .-TL	4.500 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	2.400 .-TL	24 .-TL/M ²

4 Zeysen Gayrimenkul

Tel 532 542 85 25

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan 150 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır. Cadde üzerinde yer almakta olup, herhangi bir proje bünyesinde bulunmamaktadır.

SATILIK	150 .-M ²	1.750.000 .-TL	11.667 .-TL/M ²
KİRALIK	150 .-M ²	8.500 .-TL	57 .-TL/M ²

5 Keya Gayrimenkul

Tel 0312 439 45 45

Yakınında cadde üzerinde bulunan 270 m² giriş, 40 m² bodrum katta yer alan dükkandır. Cadde üzerinde yer almakta olup, herhangi bir proje bünyesinde bulunmamaktadır.

SATILIK	310 .-M ²	1.385.000 .-TL	4.468 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 Sahibinden

Tel -

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan 200 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır. Cadde üzerinde yer almakta olup, herhangi bir proje bünyesinde bulunmamaktadır.

SATILIK	200 .-M ²	2.000.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Ticari emsaller yakın bölgeden seçilmiş olmasına karşın, herhangi bir proje içerisinde yer almayan, nitelik olarak projedeki ticari taşınmazlardan farklılık göstermektedirler. Emsal karşılaştırması yapılırken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konutların birim m² değerlerinin ise 2.500.-TL/m² ile 12.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevki, site içindeki konumları, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölümün anahtar teslim değeri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Prestijli projelerde konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin ise 4.000.-TL/m² ile 13.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi 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 -TL (TİCARİ BİRİMLERİ İÇİN) (A BLOK 10 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		2.600.000	450.000	1.750.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	88,50	300	100	150
BİRİM M ² DEĞERİ		8.667	4.500	11.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 30%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%
KAT	1.BODRUM			
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	DÜKKAN			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%	ORTA KÖTÜ 20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%	ORTA KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	nitelik	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 12%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		65%	87%	54%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	13.573	14.300	8.415	18.005

KİRALIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (A BLOK 10 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-4
KİRA FİYATI		12.000	2.400	8.500
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	88,50	300	100	150
BİRİM M ² DEĞERİ		40	24	57
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK
		30%	20%	20%
CEPHEŚİ		ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	30%	20%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	30%	20%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
		0%	12%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-9%
TOPLAM DÜZELTME		60%	82%	51%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	64,41	64	44	85

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ticaret nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 5000.-TL/m² ile 15.000.-TL/m² (dükkan, depolu dükkan, müstakil, bahçeli) civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, açık teras alanı, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) (B BLOK 150 NOLU B.B)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ONE TOWER DİPLOMATIQUE	MESA KOZA 66	KUMRU ANKARA
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	113,60	9.322 BENZER 0%	8.566 BENZER 0%	8.478 BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	9. KAT	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -13%	ORTA İYİ -13%	ORTA İYİ -13%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-16%	-16%	-16%
TOPLAM DÜZELTME		-29%	-49%	-49%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.123	6.640	4.388	4.341

KİRALIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (B BLOK 150 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ONE TOWER DIPLOMATIQUE	MESA KOZA 66	KUMRU ANKARA
KİRA FİYATI				
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	113,60			
BİRİM M ² DEĞERİ		51	30	28
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHESİ		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
YAPI KALİTESİ		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		-13%	-13%	-13%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-13%	-13%
TOPLAM DÜZELTME		-48%	-46%	-46%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	19,25	26	16	15

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 3.500.-TL/m² ile 8.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 15.-TL/m² ile 25.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak B blok 150 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, açık teras alanı, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

652 Adet Konutun Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	452.230.000 TL
652 Adet Konutun Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	382.414.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

36 Adet Dükkanın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	49.593.900 TL
36 Adet Dükkanın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	41.901.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

688 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	501.823.900 TL
688 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	424.315.000 TL

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin tamamlanması durumundaki değerleri Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile hesaplanmıştır. Münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

Taşınmazların henüz inşaatının tamamlanmamış olması, kat mülkiyetine geçmemiş olması, iskan almamış olması sebebi ile projenin genel inşa seviyesi dikkate alınarak; inşaat seviyeli değerleri, mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde Ege Vadisi isimli proje devam etmekte olup, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu proje için 31.11.2019 tarihinde müşteri tarafından ibraz edilen stok listelerine göre kalan 688 adet bağımsız bölüm için değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Söz konusu taşınmazların konut/dükkan nitelikli olmaları, her birinin arsa paylarının dağıtılmış olmasına karşın , arsa payı oran tespitinin dağılımında çok farklı modeller kullanılabiliyor olması, taşınmazların münferit kullanım alanlarının tespitinin çok daha net bir biçimde yapılabiliyor olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen konut emsalleri incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konuları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %3,20-%6,10 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda konutlar için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %4,00 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
One Tower	257	16.000	192.000	3.100.000	6,19%
Mesa Koza 66	190	4.100	49.200	1.520.000	3,24%
Kumru Ankara	165	4.300	51.600	1.525.000	3,38%

Yukarıda belirtilen ticaret emsalleri incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konuları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,70-%6,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda ticaret için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5,20 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	300	12.000	144.000	2.600.000	5,54%
Emsal 2	160	4.200	50.400	1.000.000	5,04%
Emsal 4	150	8.500	102.000	1.750.000	5,83%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 29355 ada 1 parsel üzerinde yer alan 652 adet mesken nitelikli ve 36 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık net kira gelirinin, yıllık net gelirleri hesaplanmıştır. Konutlar için kapitalizasyon oranı ortalama olarak %4,00; ticari birimler için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5,20 kullanılmak sureti ile taşınmazların tamamlanması durumundaki nihai değerleri takdir edilmiştir. Mevcut durum değer takdirinde yine projenin projenin genel inşaa seviyesi dikkate alınarak; inşaat seviyeli değerleri, mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir.

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

652 Adet Konutun Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	489.494.700 TL
652 Adet Konutun Mevcut İnşaa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	413.606.500 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

36 Adet Dükkanın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	54.490.000 TL
36 Adet Dükkanın Mevcut İnşaa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	46.040.300 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

688 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	543.984.700 TL
688 Adet Taşınmazın Mevcut İnşaa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	459.646.800 TL

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin tamamlanması durumundaki değerleri Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile hesaplanmıştır. Münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

Taşınmazların henüz inşaatının tamamlanmamış olması, kat mülkiyetine geçmemiş olması, iskan almamış olması sebebi ile inşaat seviyeli değerleri mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir. Doğrudan Kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 29355 ada 1 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

688 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	501.823.900 TL
688 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	424.315.000 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

688 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	543.984.700 TL
688 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	459.646.800 TL

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 değerlendirme 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 gerçekleştirenin 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. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. 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 ve maliyet 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 yaklaşımı ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Her bir bağımsız bölümün değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listedeki belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

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, 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

Çankaya Tapu Müdürlüğünde 917 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş arsa payları belirlenmiştir. Taşınmazlar için 01.08.2019 tarihinde tadilat ruhsatı alınmıştır. 21.03.2016 tarihli yapı ruhsatında 917 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 01.08.2019 tarihli tadilat ruhsatında ve fiili durumda bağımsız bölüm sayısı 929'dur. Tadilat projesinin henüz tapu siciline tescil ettirilmediği görülmüştür. Tadilat projesinin tapu siciline tescil ettirilmesi ve kat irtifakının tadilat projesine uygun olarak tekrar kurulması önerilmektedir. 12.11.2019 tarihinde kat irtifakının bozularak tekrar kurulması için tapuya başvurunun yapıldığı, işlemlerin devam ettiği bilgisi alınmış olup, ilgili evrak eklerde sunulmuştur.

Değerlemeye konusu proje kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp, tapu sicilinde de gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra, kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Değerlemede onaylı tadilat ruhsatı ve projesine esas bilgiler alınmış olup, müşteriden tarafımıza iletilmiş olan 31.11.2019 tarihli stok listesinde yer alan taşınmazlar değerlemede dikkate alınmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Taşınmazların tamamlanması durumunda kiraya verilebileceği düşünülmektedir.

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 29355 ada 1 parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış ve inşaat başlanmıştır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazla dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde farklı ipotek kayıtları bulunduğu görülmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında 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 Ege Vadisi Projesi kapsamında yer alan 688 adet bağımsız bölümün

30.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

424.315.000 .-TL

(Dört Yüz Yirmi Dört Milyon Üç Yüz On Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

444.383.610 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

ÇANKAYA İLÇESİ'NDE 29355 ADA 1 PARSEL EGE VADİSİ PROJESİNDE YER ALAN 688 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
424.315.000	71.341.023	64.061.085	444.383.610
ÇANKAYA İLÇESİ'NDE 29355 ADA 1 PARSEL EGE VADİSİ PROJESİNDE YER ALAN 688 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
501.823.900	84.372.766	75.763.014	510.313.712

1 USD = 5,9477 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6236 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. 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.