

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN  
29634 ADA 10 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
286 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM  
(238 ADET KONUT+48 ADET DÜKKAN)**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

<b>RAPOR BİLGİLERİ</b>	
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.12.2019
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	03.12.2019
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	27.12.2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2019
<b>RAPOR NO</b>	SNP-1910079
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	286 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (ALTIN ORAN PROJESİNDE STOKTA BULUNAN 238 ADET KONUT, 48 ADET DÜKKAN)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	İLKBAHAR MAH. GÜNEYPARK KÜME EVLERİ CAD. SİNPAŞ ALTINORAN PROJESİ
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Onur BÜYÜK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Kemal ÇOLPAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:408093) 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 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.3 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2** - Fotoğraflar
- Ek 3** - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri (Pazar Yaklaşımına Göre Değer Listesi)
- Ek 4** - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri (Doğrudan Kap. Yöntemine Göre Değer Listesi)
- Ek 5** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 6** - İmar Durum Yazısı
- Ek 7** - Tapu - Ruhsat- İskan Belgeleri- Enerji Kimlik Belgesi
- Ek 8** - Teiaş Yazıları
- Ek 9** - Sözleşme
- Ek 10** - İpotek Yazısı - İpotekli taşınmaz listesi
- Ek 11** - 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 sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 31.11.2019 tarihli stok kayıtlarına istinaden, 286 adet taşınmazın değerlendirilme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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 değerlendirilme 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.**

Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 Darphane 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 değerlendirilme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 31.11.2019 tarihli stok kayıtlarına istinaden 286 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerlendirilme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor SNP-1910079 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 31.11.2019 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alan 286 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 değerlendirilmede dikkate alınmamışlardır.

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

Değerleme konusu projede yer alan bağımsız bölümler için şirketimiz tarafından daha önce 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	SNPY-1704001	SNPY-1704001-REV	SNP-1810001
<b>Rapor Tarihi</b>	02.10.2017	16.11.2017	08.01.2019
<b>Rapor Konusu</b>	309 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (ALTIN ORAN PROJESİNDE STOKTA BULUNAN 262 ADET KONUT, 47 ADET DÜKKAN)	452 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (405 ADET KONUT+47 ADET DÜKKAN)	434 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (246 ADET KONUT+48 ADET DÜKKAN)
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER	Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur BÜYÜK- Kemal ÇOLPAN- Eren KURT
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	256.137.000	305.677.500	343.695.000

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

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MÜHYE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	29634
Parsel No	:	10
Alanı	:	148.666 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT İRTAFAKI- KAT MÜLKİYETİ
Blok No	:	EKTEDİR
Bağ. Böl. No	:	EKTEDİR
Niteliği	:	EKTEDİR
Kat No	:	EKTEDİR
Arsa Payı	:	EKTEDİR
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	EKTEDİR
Cilt No	:	EKTEDİR
Sayfa No	:	EKTEDİR
Tapu Tarihi	:	EKTEDİR

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 03.10.2019 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Ekte belirtilen Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak aşağıda bilgileri verilen ipotekler bulunmaktadır.

### İpotek:

\*Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 28.000.000 EURO bedel ile 27.07.2018 tarih 57767 yev no ile ipotek bulunmaktadır.

\*Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 28.750.000 EURO bedel ile 28.08.2018 tarih 63705 yev no ile ipotek bulunmaktadır.

\*Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 15.000.000 EURO bedel ile 13.09.2018 tarih 67420 yev no ile ipotek bulunmaktadır.

\*Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 15.000.000 USD bedel ile 14.09.2018 tarih 67725 yev no ile ipotek bulunmaktadır.

\*Albaraka Türk Katılım A.Ş. lehine 500.000.000 TL bedel ile 29.04.2019 tarih 32074 yev no ile ipotek bulunmaktadır.

\*Albaraka Türk Katılım A.Ş. lehine 500.000.000 TL bedel ile 16.05.2019 tarih 36673 yev no ile 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 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.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 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.

### İrtifak Hakkı:

\*\* 29903 ada 9 parsel Aleyhine 10 parsel lehine otopark ve geçiş için 2189,73 m2 irtifak hakkı kurulmuştur. (07.11.2014 - 63927) (Bu şerh 10 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

\* 29903 ada 9 parsel lehine 10 parsel aleyhine 745,78 m2 atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı kurulmuştur. 18.08.2015 tarih 8258 yevmiye Süre 99 yıl (Bu şerh 9 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

\* 29903 ada 9 ve 10 parsel lehine 13 parsel aleyhine 159,34 m2 atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı kurulmuştur. 20.08.2015 tarih 53892 yevmiye Süre 99 yıl (Bu şerh 9 parsel lehine belirtilen kısımda verilmiş olan geçit hakkına yönelik olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)



**Beyanlar:**

\*\* KM'ne çevrilmiştir. (24.03.2016 - 22493)

\*\* KM'ne çevrilmiştir. (20.04.2016 - 30169)

\*\* KM'ne çevrilmiştir. (02.02.2018 - 8996)

Yönetim Planı: 11.12.2014 (09.02.2015 - 8258)

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

Diğer: Cins değişikliği vergi ilişi kesilmiştir. 17.04.2019 Yev: 29118 (2 Blok üzerinde)

İlgili Beyan kayıtlarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

**Şerhler:**

\*\* 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 22/10/2014 tarihinden itibaren 99 yıl müddetle toplam 99 TLbedelle kira şerhi tesis edilmiştir ) (28.10.2014 - 61201)

\*\* 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( - ) (22.04.2015 - 26605)

\*\* Tedaş lehine trafo yeri için 29 yıllığına kira şerhi 19.09.2012 tarih 43579 yevmiye (İlgili kurumun trafo yerleri için rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

**2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

\* Taşınmazların kat irtifakı tesis edilmesi ile 09.02.2015 tarih ve 8258 yevmiye numarası ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edildiği gözlemlenmiştir.

\* 10.05.2016 tarih 35917 yevmiye numarası ile İmar düzenlemesinden dolayı parsel numarası 29903 ada 10 parsel iken, 29634 ada 10 parsel olarak değişmiştir. Daha öncesinde de 29328 ada 4 parsel ve daha eskisi 29288 parsel 6 parseldir.

\*07.06.2018 tarih 44431 yevmiye nosu ile Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması ile edinme sebebi olarak Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketinden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.

## 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 09.10.2019 tarihinde alınan imar durumu yazısına göre söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak imar durum bilgisi şu şekilde verilmiştir: ( 21992713-115(Mühye 902)-E.82584 sayılı İmar Durum Yazısı)

"İlgilide kayıt yazı ile; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yeni Güneypark KDGA dahilinde 29634, 29635 ve 29900 adalara ait imar durum bilgilerinin yazılı olarak iletilmesi istenilmektedir.

Yapılan incelemede;

İlgide kayıtlı yazıda belirtilen ada/parsellerin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu,

Bu planlar kapsamında;

29634 ada 2, 3 ve 4 parsellerin inşaat alanı:21255 m<sup>2</sup> Yençok: Serbest Konut Alanı kullanımında, 5, 6, ve 7 parsellerin inşaat alanı:345090 m<sup>2</sup> Yençok:Serbest Merkez Alanı (ticaret merkezi+otel+ofis+konut) kullanımında, 8 parselin E:0.60 Yençok:Setbest ibadet yeri, 9 ve 10 parsellerin, inşaat alanı:325543 m<sup>2</sup> Yençok:Serbest Merkez Alanı (ticaret merkezi+otel+ofis+konut) kullanımında, 29635 ada 4, 5, 6, 7 parsellerin inşaat alanı: 100327 m<sup>2</sup> Yençok:Serbest Merkez Alanı (ticaret merkezi+otel+ofis+konut) kullanımında, 8 parselin E.1,00 Yençok: Serbest Özel Spor Alanı kullanımında, 9 parselin inşaat alanı: 26605 m<sup>2</sup> Yençok:Serbest Konut Alanı, 11 parselin inşaat alanı: 8502 m<sup>2</sup> Yençok: Serbest Konut Alanı kullanımında 29900 ada 2 parselin inşaat alanı: 5000 m<sup>2</sup> Yençok: Serbest Konut Alanı kullanımında kalan alanlar olduğu, hususları tespit edilmiştir.

Rekreasyon alanlarında; "piknik ve eğlence alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9,30) m.yi, asma katsız yapılarda (8,30) m.yi geçemez. " hükümleri bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu parseller için; son üç yıllık dönemde imar planlarında değişiklik olmamış, plan notlarında değişiklik olmuştur.

29634 ada ve 29635 adanın Onaylı Uygulama İmar Planı doğrultusunda Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 28.01.2016 tarih ve 203 sayılı kararı ile onaylanan 78120/6 nolu parselasyon planı ile oluşturduğu, fakat Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin 2016/3276 E. Sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/6 nolu parselasyon planının iptaline karar verildiği 2016 yılında iptal edilen 78120/6 nolu parselasyon planının 14.12.2017 tarih ve 2667 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümen kararı ile yürürlüğünün devamına karar verildiği bilgisi edinilmiştir.

29900 adanın Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 27.03.2014 tarih ve 941 sayılı kararı ile onaylanan 78120/4 nolu parselasyon planı ile oluşturduğu ve Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 12.03.2015 tarih ve 739 sayılı kararı ile onaylanan 78120/5 nolu parselasyon planında yürürlüğünün devamı kararı alındığı fakat Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin 2016/1670 E. sayılı dosyasında görülen davada mahkemece dava konusu 78120/5 nolu parselasyon planının iptaline karar verildiği, belirtilmiştir.

Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin Esas No 2016/3276 ve Karar No 2017/1785 sayılı kararı ile, Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Kadastro 902 parsel sayılı taşınmaz için yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27/11/2015 tarih ve 2438 sayılı kararı ve anılan karara dayanılarak 78120/6 sayılı parselasyon planının onanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 28/01/2016 tarih ve 203/476 sayılı kararı, şehircilik ilke ve esaslarına, planlama tekniklerine, kamu yararına dolayısıyla hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptal edilmiştir.

İlgilide kayıtlı yazıda belirtilen ada/parsellerin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu, Planların 22.08.2017 tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkarılmış olup askı süresi dolmuş ve planlar kesinleşmiştir. Askı süresinin bitiminden sonra Ankara 5. İdare mahkemesinin 2017/3199 e. Sayılı esasıyla açılan davada mahkeme, davacının yürütmeyi durdurma talebini kabul ederek, işlemin yürütmesinin durdurulmasına (YD) karar verdiği hususları tespit edilmiştir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

#### **YAPI RUHSAT BELGELERİ**

Proje içerisinde yer alan bloklara ait ruhsat bilgileri aşağıda gösterilmiştir. Bütün bloklar için ilk ruhsatlar **30.05.2012 tarihinde alınmış, bütün bloklara ait 12.01.2015 tarihli tadilat ruhsatları** bulunmaktadır. 1. Blok henüz inşa edilmemiştir. **1.blok için 19.03.2019 tarih 35-1 sayılı isim değişikliği sebebi ile yapı ruhsatı düzenlenmiştir.** 3194 sayılı İmar kanununun 29. maddesine göre;

"Ruhsat müddeti:

Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır. Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir." denilmektedir.

#### **YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ**

Alınan bloklara ait yapı kullanma izin belgelerinin bilgileri, detayları aşağıda belirtilmiştir.

(Alınan ruhsat ve iskan belgelerinde ada/parsel numarası eski olan 29903 ada 10 parsel olarak alınmıştır.)1. Blok inşaa edilmemiştir.

Blokların enerji kimlik belgeleri ekte sunulmaktadır.

**YAPI RUHSATLARI**

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1. BLOK	30.05.2012	38-1/2012	12.01.2015	2-1//2015	1	III A
2-KULE	30.05.2012	38-2/2012	12.01.2015	2-2//2015	247	IVA
3-KULE	30.05.2012	38-3/2012	12.01.2015	2-3//2015	247	IVA
4 F-K BLOK	30.05.2012	38-4/2012	12.01.2015	2-4//2015	48	IVA
5-G BLOK	30.05.2012	38-5/2012	12.01.2015	2-5//2015	73	IVA
6-D BLOK	30.05.2012	38-6/2012	12.01.2015	2-6//2015	42	IVA
7-G BLOK	30.05.2012	38-7/2012	12.01.2015	2-7//2015	73	IVA
8-H BLOK	30.05.2012	38-8/2012	12.01.2015	2-8//2015	12	IVA
9-H BLOK	30.05.2012	38-9/2012	12.01.2015	2-9//2015	12	IVA
10-H BLOK	30.05.2012	38-10/2012	12.01.2015	2-10//2015	12	IVA
11 EA BLOK	30.05.2012	38-11/2012	12.01.2015	2-11//2015	66	IVA
12-G BLOK	30.05.2012	38-12/2012	12.01.2015	2-12//2015	63	IVA
13-D BLOK	30.05.2012	38-13/2012	12.01.2015	2-13//2015	38	IVA
14- G BLOK	30.05.2012	38-14/2012	12.01.2015	2-14//2015	69	IVA
15-F BLOK	30.05.2012	38-15/2012	12.01.2015	2-15//2015	58	IVA
16- D BLOK	30.05.2012	38-16/2012	12.01.2015	2-16//2015	40	IVA
17- F BLOK	30.05.2012	38-17/2012	12.01.2015	2-17//2015	58	IVA

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
18- DK BLOK	30.05.2012	38-18/2012	12.01.2015	2-18//2015	39	IVA
19-A BLOK	30.05.2012	38-19A/2012	12.01.2015	2-19A//2015	43	IVA
19-B BLOK	30.05.2012	38-19B/2012	12.01.2015	2-19B//2015	56	IVA
19-C BLOK	30.05.2012	38-19C/2012	12.01.2015	2-19C//2015	43	IVA
20-DK BLOK	30.05.2012	38-20/2012	12.01.2015	2-20//2015	38	IVA
21-D BLOK	30.05.2012	38-21/2012	12.01.2015	2-21//2015	40	IVA
22-D BLOK	30.05.2012	38-22/2012	12.01.2015	2-22//2015	40	IVA
23-F BLOK	30.05.2012	38-23/2012	12.01.2015	2-23//2015	58	IVA
24-D BLOK	30.05.2012	38-24/2012	12.01.2015	2-24//2015	40	IVA
25- G BLOK	30.05.2012	38-25/2012	12.01.2015	2-25//2015	69	IVA
26- G BLOK	30.05.2012	38-26/2012	12.01.2015	2-26//2015	63	IVA
27-F BLOK	30.05.2012	38-27/2012	12.01.2015	2-27//2015	54	IVA
28-EB BLOK	30.05.2012	38-28/2012	12.01.2015	2-28//2015	67	IVA
29-EC BLOK	30.05.2012	38-29/2012	12.01.2015	2-29//2015	66	IVA
30-EB BLOK	30.05.2012	38-30/2012	12.01.2015	2-30//2015	67	IVA
31-FK BLOK	30.05.2012	38-31/2012	12.01.2015	2-31//2015	48	IVA
32-KÖPRÜ	29.06.2012	38-32/2012	12.01.2015	2-32//2015	2	IVA
33- B1 BLOK	30.05.2012	38-33/2012	12.01.2015	2-33//2015	47	IVA
34-A BLOK	30.05.2012	38-34/2012	12.01.2015	2-34//2015	51	IVA
35-A BLOK	30.05.2012	38-35/2012	12.01.2015	2-35//2015	51	IVA
36-A BLOK	10.05.2012	38-36A/2012	12.01.2015	2-36//2015	51	IVA
37-A BLOK	10.05.2012	38-37C/2012	12.01.2015	2-37//2015	51	IVA

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
38-B2 BLOK	25.05.2012	38-38/2012	12.01.2015	2-38//2015	94	IVA
39-C BLOK	10.05.2012	38-39C/2012	12.01.2015	2-39//2015	12	IVA
40-C BLOK	10.05.2012	38-40C/2012	12.01.2015	2-40//2015	12	IVA
41-C BLOK	10.05.2012	38-41C/2012	12.01.2015	2-41//2015	12	IVA
42-C BLOK	10.05.2012	38-42C/2012	12.01.2015	2-42//2015	12	IVA
43-C BLOK	30.05.2012	38-42C/2012	12.01.2015	2-43//2015	12	IVA
44-C BLOK	30.05.2012	38-44/2012	12.01.2015	2-44//2015	12	IVA
45-C BLOK	30.05.2012	38-45/2012	12.01.2015	2-45//2015	12	IVA
46-C BLOK	30.05.2012	38-46/2012	12.01.2015	2-46//2015	12	IVA
47-C BLOK	30.05.2012	38-47/2012	12.01.2015	2-47//2015	12	IVA
48-C BLOK	30.05.2012	38-48/2012	12.01.2015	2-48//2015	12	IVA
49-B2 BLOK	30.05.2012	38-49/2012	12.01.2015	2-49//2015	94	IVA
50 A BLOK	30.05.2012	38-50/2012	12.01.2015	2-50//2015	51	IVA
51 A BLOK	30.05.2012	38-5/2012	12.01.2015	2-51//2015	51	IVA
52 A BLOK	30.05.2012	38-52/2012	12.01.2015	2-52//2015	51	IVA
53 B1 BLOK	30.05.2012	38-53/2012	12.01.2015	2-53//2015	47	IVA

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSAT BİLGİLERİ								
Tarih	Sayı	Nitelik	Blok	BB Sayısı	Konut Sayısı	Ticari Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı
19.03.2019	35-1	Ofis ve İşyeri	1	1	-	1	185,61 m <sup>2</sup>	III A

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
1. BLOK	1		108,68	76,93	185,61
2-KULE	247	28.254,00	1.472,99	6.324,75	36.051,74
3-KULE	247	28.254,00	1.472,99	6.324,75	36.051,74
4 F-K BLOK	48	6.645,22	880,48	1.917,58	9.443,28
5-G BLOK	73	8.014,55		1.581,38	9.595,93
6-D BLOK	42	5.990,90		1.185,41	7.176,31
7-G BLOK	73	8.014,16		1.581,51	9.595,67
8-H BLOK	12	2.428,60		538,95	2.967,55
9-H BLOK	12	2.478,15		551,21	3.029,36
10-H BLOK	12	2.428,60		538,95	2.967,55
11 EA BLOK	66	5.966,02		1.142,56	7.108,58
12-G BLOK	63	6.998,58		1.369,01	8.367,59
13-D BLOK	38	5.530,38		1.077,04	6.607,42
14- G BLOK	69	7.600,06		1.468,50	9.068,56
15-F BLOK	58	7.488,48		1.542,39	9.030,87
16- D BLOK	40	5.591,88		1.094,10	6.685,98
17- F BLOK	58	8.538,39		1.540,35	10.078,74
18- DK BLOK	39	4.938,09	777,30	1.537,88	7.253,27
19-A BLOK	43	6.764,01	473,66	1.691,54	8.929,21
19-B BLOK	56	18.269,07		8.432,42	26.701,49
19-C BLOK	43	6.795,24	578,41	1.765,49	9.139,14
20-DK BLOK	38	4.937,85	538,27	1.368,69	6.844,81
21-D BLOK	40	6.043,66		1.198,22	7.241,88
22-D BLOK	40	6.043,66		1.198,22	7.241,88
23-F BLOK	58	7.462,27		1.535,91	8.998,18



Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
24-D BLOK	40	6.043,66		1.198,22	7.241,88
25- G BLOK	69	7.579,59		1.463,35	9.042,94
26- G BLOK	63	6.976,38		1.363,43	8.339,81
27-F BLOK	54	6.831,44		1.435,26	8.266,70
28-EB BLOK	67	5.967,85		1.142,95	7.110,80
29-EC BLOK	66	5.889,33		1.123,62	7.012,95
30-EB BLOK	67	5.969,43		1.143,34	7.112,77
31-FK BLOK	48	6.644,88	880,48	1.917,58	9.442,94
32-KÖPRÜ	2		292,57	156,66	449,23
33- B1 BLOK	47	10.703,72		2.326,06	13.029,78
34-A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
35-A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
36-A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
37-A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
38-B2 BLOK	94	10.719,48		2.274,60	12.994,08
39-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
40-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
41-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
42-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
43-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
44-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
45-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
46-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
47-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
48-C BLOK	12	2.675,46		588,06	3.263,52
49-B2 BLOK	94	10.719,48		2.274,60	12.994,08
50 A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
51 A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
52 A BLOK	51	9.734,07		2.042,59	11.776,66
53 B1 BLOK	47	10.703,72		2.326,06	13.029,78
<b>TOPLAM</b>	<b>2751</b>	<b>391.117,87</b>	<b>7.475,83</b>	<b>88.908,20</b>	<b>487.501,90</b>

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Blok Adı	Sayı	Tarihi	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı	Yapı Sınıfı
2-KULE	22	10.05.2019	247	36.051,74 m <sup>2</sup>	V A
3-KULE	3	12.04.2017	247	36.051,74 m <sup>2</sup>	V A
5-G BLOK	37/1	19.04.2016	73	9.593,93 m <sup>2</sup>	IV A
6-D BLOK	37/2	19.04.2016	42	7.176,31 m <sup>2</sup>	IV A
7-G BLOK	37/3	19.04.2016	73	9.595,67 m <sup>2</sup>	IV A
21-D BLOK	37/4	19.04.2016	40	7.241,88 m <sup>2</sup>	IV A
22-D BLOK	37/5	19.04.2016	40	7.241,88 m <sup>2</sup>	IV A
23-F BLOK	37/6	19.04.2016	58	8.998,18 m <sup>2</sup>	IV A
24-D BLOK	37/7	19.04.2016	40	7.241,88 m <sup>2</sup>	IV A
25-G BLOK	37/8	19.04.2016	69	9.042,94 m <sup>2</sup>	IV A
26-G BLOK	37/9	19.04.2016	63	8.339,81 m <sup>2</sup>	IV A
27-F BLOK	37/10	19.04.2016	54	8.266,70 m <sup>2</sup>	IV A
28-EB BLOK	37/11	19.04.2016	67	7.110,80 m <sup>2</sup>	IV A
29-EC BLOK	37/12	19.04.2016	66	7.012,95 m <sup>2</sup>	IV A
30-EB BLOK	37/13	19.04.2016	67	7.112,77 m <sup>2</sup>	IV A
4-FK BLOK	12//1	08.08.2016	48	9.443,28 m <sup>2</sup>	IV A
18-DK BLOK	12//2	08.08.2016	39	7.253,27 m <sup>2</sup>	IV A
19-A BLOK	12//3	08.08.2016	43	8.929,21 m <sup>2</sup>	IV A
19-C BLOK	12//4	08.08.2016	43	9.139,14 m <sup>2</sup>	IV A
20-DK BLOK	12//5	08.08.2016	38	6.844,81 m <sup>2</sup>	IV A
31-FK BLOK	12//6	08.08.2016	48	9.442,94 m <sup>2</sup>	IV A
19-B BLOK	7//2015	06.10.2015	56	26.701,49 m <sup>2</sup>	IV A
32-KÖPRÜ	37/14	19.04.2016	2	449,23 m <sup>2</sup>	IV A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Blok Adı	Sayı	Tarihi	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı	Yapı Sınıfı
45-C BLOK	37/15	19.04.2016	12	3.263,52 m <sup>2</sup>	IV A
46-C BLOK	37/16	19.04.2016	12	3.263,52 m <sup>2</sup>	IV A
47-C BLOK	37/17	19.04.2016	12	3.263,52 m <sup>2</sup>	IV A
48-C BLOK	37/18	19.04.2016	12	3.263,52 m <sup>2</sup>	IV A
49-B2 BLOK	37/19	19.04.2016	94	12.994,08 m <sup>2</sup>	IV A
50-A BLOK	37/20	19.04.2016	51	11.766,66 m <sup>2</sup>	IV A
51-A BLOK	37/21	19.04.2016	51	11.766,66 m <sup>2</sup>	IV A
52-A BLOK	37/22	19.04.2016	51	11.766,66 m <sup>2</sup>	IV A
53-B1 BLOK	37/23	19.04.2016	47	13.029,78 m <sup>2</sup>	IV A
12-G BLOK	10//5	03.12.2015	63	8.367,59 m <sup>2</sup>	IV A
11-EA BLOK	10//4	03.12.2015	66	7.108,58 m <sup>2</sup>	IV A
10-H BLOK	10//3	03.12.2015	12	2.428,60 m <sup>2</sup>	IV A
9-H BLOK	10//2	03.12.2015	12	3.029,39 m <sup>2</sup>	IV A
8-H BLOK	10//1	03.12.2015	12	2.967,55 m <sup>2</sup>	IV A
44-C BLOK	10//22	03.12.2015	12	3.263,52 m <sup>2</sup>	IV A
43-C BLOK	10//21	03.12.2015	12	3.263,52 m <sup>2</sup>	IV A
42-C BLOK	10//20	03.12.2015	12	3.263,52 m <sup>2</sup>	IV A
41-C BLOK	10//19	03.12.2015	12	3.263,52 m <sup>2</sup>	IV A
40-C BLOK	10//18	03.12.2015	12	3.263,52 m <sup>2</sup>	IV A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Blok Adı	Sayı	Tarihi	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı	Yapı Sınıfı
39-C BLOK	10//17	03.12.2015	12	3.263,52 m <sup>2</sup>	IV A
38-B2 BLOK	10//16	03.12.2015	94	12.994,08 m <sup>2</sup>	IV A
37-A BLOK	10//15	03.12.2015	51	11.776,66 m <sup>2</sup>	IV A
36-A BLOK	10//14	03.12.2015	51	11.776,66 m <sup>2</sup>	IV A
35-A BLOK	10//13	03.12.2015	51	11.776,66 m <sup>2</sup>	IV A
34-A BLOK	10//12	03.12.2015	51	11.776,66 m <sup>2</sup>	IV A
33-B1 BLOK	10//11	03.12.2015	47	13.029,78 m <sup>2</sup>	IV A
17-F BLOK	10//10	03.12.2015	58	10.078,74 m <sup>2</sup>	IV A
16-D BLOK	10//9	03.12.2015	40	6.685,98 m <sup>2</sup>	IV A
15-F BLOK	10//8	03.12.2015	58	9.030,87 m <sup>2</sup>	IV A
14-G BLOK	10//7	03.12.2015	69	9.068,56 m <sup>2</sup>	IV A
13-D BLOK	10//6	03.12.2015	38	6.607,42 m <sup>2</sup>	IV A

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

Yukarıda yapı kullanma izin belgesi tablosunda belirtilen bloklarda bulunan bağımsız bölümler için imar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler yukarıda belirtilmiştir. Yapı kullanma izin belgesi alınan bloklar kat mülkiyetine geçmiştir. 1. blok için inşaat çalışmalarına başlanmamıştır. **Kule-2 blok içinde yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyetine geçilmemiştir. KULE-2 blok için inşaat seviyesi %%99 olarak kabul edilmiştir.** 1. blok için ise inşaat seviyesi %0 kabul edilmiştir. 1. Blok için 2019 yılında isim değişikliği ruhsatı alınmış ancak henüz inşaatına başlanılmamıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetim ile ilgili işleri ; Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmıştır. Bu bilgi iskan belgesinden alınmıştır. *(5/1/2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa göre sözleşmeye bağlanan yapım işlerinin yürütülmesinde uygulanacak genel esasları belirlemek amacıyla hazırlanmış olan "Yapı İşleri Genel Şartnamesi" (Ek/18) uyarınca, Belediye ile imzalanmış olan "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" kapsamında gerçekleştirilen inşaatlarda yapı denetimi Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmaktadır.)*

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde yer alan 148.666 m<sup>2</sup> alana sahip 29634 ada 10 parselde kâin Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde bulunan 238 adet konut ve 48 adet ticaret nitelikli bağımsız bölümlerdir. Parsel üzerinde Sinpaş Altın Oran projesi geliştirilmiştir. Parsel üzerinde vaziyet planına göre kimi ayrı blok, kimi bitişik blok ticaret ve rezidans ve ofis ünitelerinden oluşan 53 adet blok yapı yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ve karma kullanım özelliğine sahip Sinpaş Altın Oran projesinde ; dükkan ve konut üniteleri yer almaktadır. Proje bünyesinde Kule residancelar, kent residence, göl evleri, turkuaz evleri, panorama evleri vadi evleri olarak farklı konseptlerde imal edilmiş bloklar bulunmaktadır. Proje ortasında yapay su kanalları inşa edilmek sureti ile projeye görsellik katılmıştır. Ayrıca Skaywalk kayak pisti, macera parkı gibi çeşitli sosyal aktivite alanları bulunmaktadır.





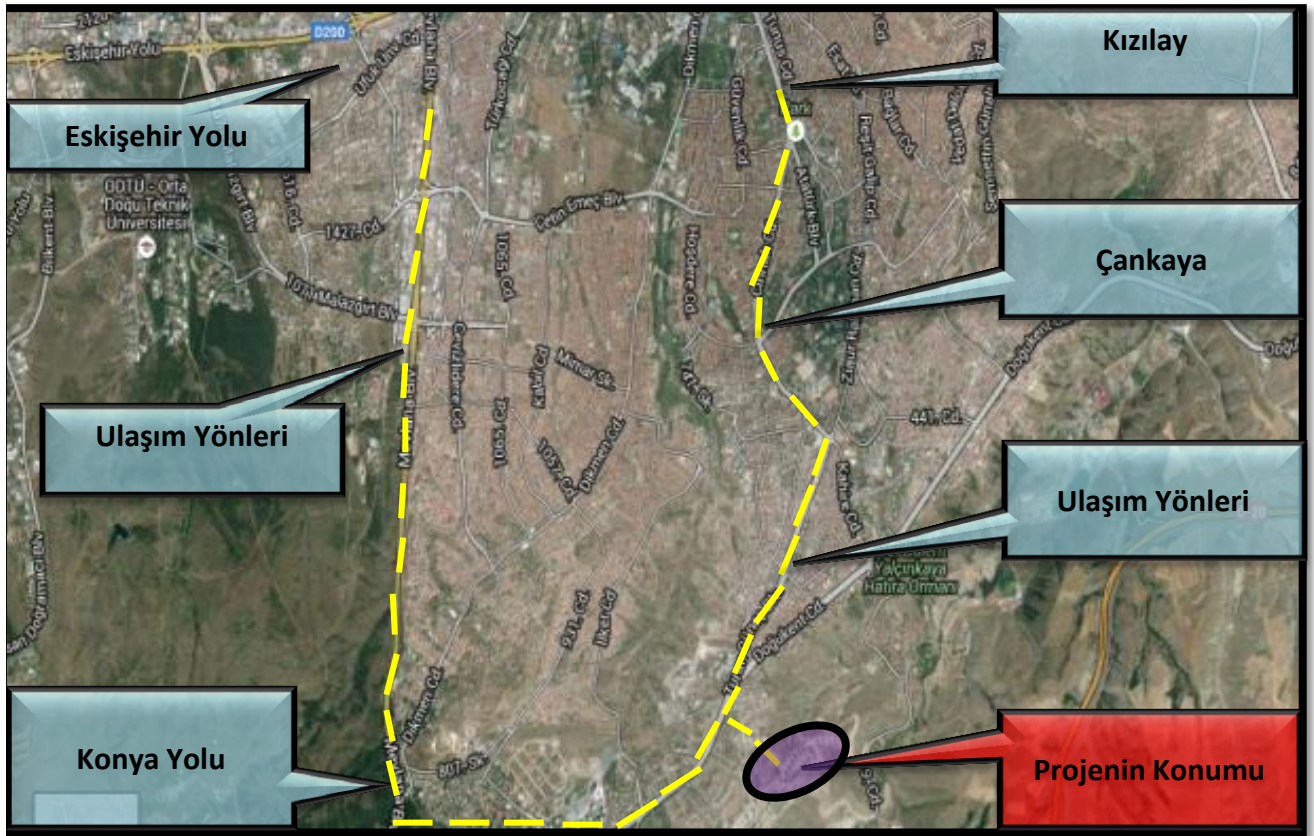
### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin güney kısmında konumlanmış olan Sinpaş Altın Oran kompleksi içerisinde yer almaktadırlar. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Çok yakın konumda nirengi niteliğinde Milli Savunma Bakanlığı Lojmanları ve yakınına yeni başlanmakta olan Emlak Konut Başkent konut projesi yer almaktadır. Aynı zamanda yakınında Panora Alışveriş Merkezi, Park Oran Konutları projesi, Acıbadem Hastanesi ve inşaatı devam eden Sinpaş GYO Ege Vadisi projesi bulunmaktadır. Bölge genel olarak apartman tipinde konut yerleşim birimleri ve boş arsalardan oluşmaktadır. Çevreyolu erişimi rahat durumdadır. Çankaya ilçe merkezine yaklaşık 10 dakika; Kızılay'a ise yaklaşık 15 dakika araç mesafesinde yer almaktadır. TRT Genel Müdürlüğü binası, Sinpaş Marina Ankara ve Portofino projeleride aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyesi artmaktadır.

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu konuma özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Konya Yolu kullanılarak Mevlana Bulvarı vasıtası ile Çankaya - Oran sapağından içeri girilerek Turan Güneş Bulvarı vasıtası ile İlbahar Mahallesi'ne ulaşıldıktan sonra Altın Oran tabelasından tekrar içeri girilerek Güneypark Küme Evleri Caddesi vasıtası ile projenin olduğu noktaya ulaşılabilir.

Şehir merkezinden ise Atatürk Bulvarı ve Cinnah Caddesi vasıtası ile Çankaya yönüne doğru ilerleyerek Çankaya'ya ulaşıldıktan sonra Simon Bolivar Bulvarı'na ve daha sonra Turan Güneş Bulvarı'na girilerek taşınmazların bulunduğu noktaya ulaşılabilir.







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar 148.666 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 29634 ada 10 parsel üzerinde konumlanmışlardır. Parsel üzerinde konut blokları, 2 adet kule bloğu ve çarşı bloğu yer almaktadır. Değerleme konusu konut nitelikli taşınmazlar ekte detayları belirtilen 238 adet bağımsız bölümden ibarettir.

Bağımsız bölümler yerinde yapılan tespitlerde, Kule, Kent Rezidance, Göl Evleri, Turkuaz Evleri, Panaroma Evleri ve Vadi Evleri blokları olarak isimlendirilmiştir. Bloklar farklı tiplerde olup ve farklı kat sayılarına ve bağımsız bölümlere sahiptirler. Değerleme konusu bağımsız bölümler 1+1, 1,5+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 3+1 dubleks, 3+1 loft, 3,5+1, 4,5+1, 5,5+1, 6,5+1 daire tiplerinden ve brüt kullanım alanı 79 ile 241 m<sup>2</sup> arasında değişkenlik gösteren farklı tiplerde daireler bulunmaktadır. Değerleme konusu parsel üzerinde inşaa edilen blokların toplam inşaat alanı 487.501,90 m<sup>2</sup>, satılabilir konut alanı ise 351.745 m<sup>2</sup> dir. Projede toplam konut sayısı 2647, ticari ünite sayısı 104 adet olmak üzere toplam bağımsız bölüm sayısı 2751 adettir.

Tarafımıza gönderilen icmal listeleri, tapu ve takbis belgeleri bulunan taşınmazlardan Sinpaş GYO A.Ş. tarafından iletilen 31.11.2019 tarihli Stok Listelerinde yer aldığı belirtilen toplam 238 adet konut 48 adet ticari birim için değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Projede avm dışında bazı blokların altında dükkanlar yer almakta olup, proje kapsamında bulunan ve değerlendirme raporuna konu olan 1. blokta tek katlı bulunan dükkan sayısı 1 adettir. Mevcutta 1. blok (yıldız blok) inşaa edilmemiştir.

Kule 2 blok'un inşaat çalışmaları tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti kurulmamıştır.

Bağımsız bölüm kullanım alanları dışında blokta otopark hacimleri, teknik mahaller yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site bünyesinde açık ve kapalı otopark alanları, güvenlik, spor sahaları, yüzme havuzları, sosyal tesis gibi donatılar bulunmaktadır. Sitede doluluk oranı yaklaşık olarak %80 seviyesindedir.

**1. blokta** yer alan 1 adet dükkan zemin katından oluşmakta olup, 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (1 adet işyeri) (1. blok inşaa edilmemiştir.)

**2-Kule blok** 1 bodrum, 1 zemin, 40 adet normal katından oluşmakta olup, 247 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (237 konut, 10 adet işyeri)

**3-Kule blok** 1 bodrum, 1 zemin, 40 adet normal katından oluşmakta olup, 247 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (237 konut, 10 adet işyeri)

**4-FK blok** 2 bodrum, 1 zemin, 12 adet normal katından oluşmakta olup, 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (44 konut, 4 adet işyeri)

**5-G blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 73 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (73 adet konut)

**6-D blok** 1 bodrum, 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 42 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (42 adet konut)

- 7-G blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 73 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (73 adet konut)
- 8-H blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 adet normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- 9-H blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 adet normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- 10-H blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 adet normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (12 adet konut)
- 11-EA blok** 1 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup, 66 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (66 adet konut)
- 12 G blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 63 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (63 adet konut)
- 13 D blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 38 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (38 adet konut)
- 14 G blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 69 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (69 adet konut)
- 15 F blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 58 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (58 adet konut)
- 16 D blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- 17 F blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 58 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (58 adet konut)
- 18 DK blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 39 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (34 adet konut, 5 adet işyeri)
- 
- 31 FK blok** 2 bodrum, 1 zemin, 12 adet normal katından oluşmakta olup, 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (44 adet konut, 4 adet işyeri)
- 30 EB blok** 2 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup, 67 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (67 adet konut)
- 29 EC blok** 2 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup, 66 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (66 adet konut)
- 28 EB blok** 2 bodrum, 1 zemin, 11 adet normal katından oluşmakta olup, 67 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (67 adet konut)
- 27 F blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 54 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (54 adet konut)
- 26 G blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 63 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (63 adet konut)
- 25 G blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 69 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (69 adet konut)
- 24 D blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- 23 F blok** 1 zemin, 15 adet normal katından oluşmakta olup, 58 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (58 adet konut)

- 22 D blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- 21 D blok** 1 zemin, 14 adet normal katından oluşmakta olup, 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (40 adet konut)
- 20 DK blok** 1 zemin, 13 adet normal katından oluşmakta olup, 40 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (34 adet konut, 4 adet işyeri)
- 19 C blok** 2 bodrum, 1 zemin, 10 adet normal katından oluşmakta olup, 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (39 adet konut, 4 adet işyeri)
- 19 B blok** 5 bodrum, 1 zemin, 4 adet normal katından oluşmakta olup, 56 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (56 adet işyeri)
- 19 A blok** 2 bodrum, 1 zemin, 10 adet normal katından oluşmakta olup, 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. (39 adet konut, 4 adet işyeri)
- 32 Köprü blok** 1 zemin katından oluşmakta olup, 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(2 adet işyeri)
- 33-B1 blok** 5 bodrum, 1 zemin, 11 normal katından oluşmakta olup, 47 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(47 adet konut)
- 34-A blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)
- 35-A blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)
- 36-A blok** 3 bodrum, 1 zemin, 14 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)
- 37-A blok** 3 bodrum, 1 zemin, 14 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)
- 38-B2 blok** 2 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 94 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(94 adet konut)
- 39 C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 40 C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 41 C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 42 C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 43 C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 44-C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 45-C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 46-C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 47-C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)
- 48-C blok** 1 bodrum, 1 zemin, 5 normal katından oluşmakta olup, 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(12 adet konut)

**49-B2 blok** 2 bodrum, 1 zemin, 14 normal katından oluşmakta olup, 94 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(94 adet konut)

**50-A blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)

**51-A blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)

**52-A blok** 3 bodrum, 1 zemin, 13 normal katından oluşmakta olup, 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(51 adet konut)

**53-B1 blok** 5 bodrum, 1 zemin, 11 normal katından oluşmakta olup, 47 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.(47 adet konut)



### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Blok
Yapı Sınıfı	:	IVA
Kullanım Amacı	:	Konut
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz Yakıtlı Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Site içi-vadi-peyzaj
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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin kullanım alanları ve tipleri ekte sunulan değer tablosunda gösterilmiştir. Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda küvet vb. ürünler bulunmaktadır.

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 31.11.2019 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alan 238 adet konut 48 adet ticari olmak üzere toplam 286 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 değerlendirilmede dikkate alınmamışlardır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km<sup>2</sup> olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir.

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



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

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

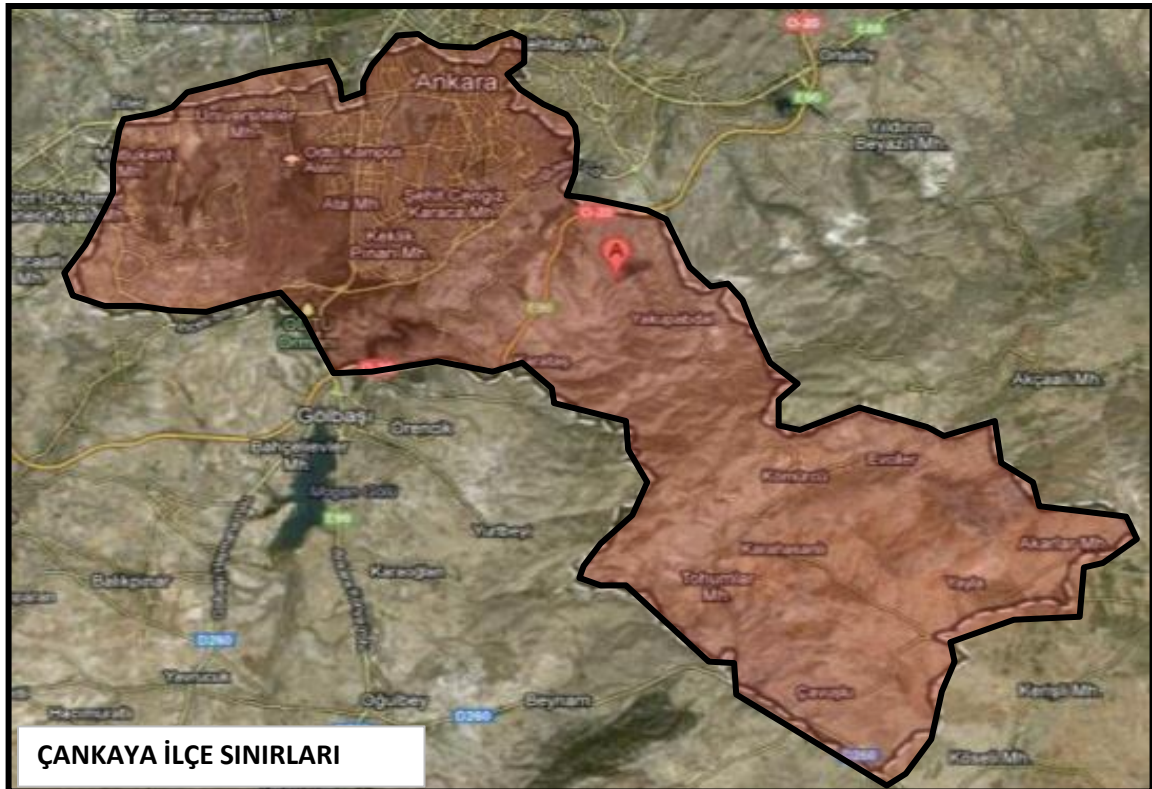
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2017 yılı itibari ile (TÜİK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.445.026'dır. Bu nüfusun 921.999 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TÜİK verilerine göre yıllık nüfus artışı oranı ise %20,6'dır.

#### 4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km<sup>2</sup>, 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, 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 900 bin kişinin üzerindedir.





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyümeye 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 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 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 genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

#### 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 büyümeye 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. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa 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 sektörde 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

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- \* Ulaşılabilirliği yüksek durumdadır.
- \* Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı prestijli ve lüks bir sitede yer almaktadırlar.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Kentsel gelişimin yeni başladığı ve hızlilik arz etmeyen bir yerleşim alanı içerisinde yer almaktadır.
- \* Sosyal donatı alanların dışarıya açık olması ve site sakinleri tarafından da ücretli olarak faydalanabilmesi.
- \* 1. Blok inşaa edilmemiştir.

## 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

Sinpaş Altınoran Projesinde yer alan 286 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi Yöntemi ve Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemleri kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### KONUT EMSALLERİ

##### 1- Extra Yatırım Gayrimenkul

Tel 0312 490 26 26

Sinpaş Altın Oran projesi Panorama evleri bloklarında 9. katta yer alan vadi manzaralı 156 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 3+1 daire 730.000.-TL pazarlanmaktadır. İçinde kiracı olduğu 4.300.-TL kira adığı bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	156 .-M <sup>2</sup>	730.000 .-TL	4.679 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	156 .-M <sup>2</sup>	4.300 .-TL	28 .-TL/M <sup>2</sup>

##### 2- Doruk Kule Gayrimenkul

Tel 0505 212 00 63

Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde Kule 2 blokta 30. katta yer alan vadi manzaralı 230 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 3+1 daire 1.450.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinin 5.750.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	230 .-M <sup>2</sup>	1.450.000 .-TL	6.304 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	230 .-M <sup>2</sup>	5.750 .-TL	25 .-TL/M <sup>2</sup>

##### 3- Remax Yatırım Gayrimenkul

Tel 0312 443 20 00

Sinpaş Altın Oran projesi Panorama evleri bloklarında 2. katta yer alan kısmi vadi manzaralı 116 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 2+1 daire 520.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinin 2.400.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	116 .-M <sup>2</sup>	520.000 .-TL	4.483 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	116 .-M <sup>2</sup>	2.400 .-TL	21 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 4- Ceylan Gayrimenkul

Tel 0312 504 51 19

Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde 13. katta yer alan vadi manzaralı 200 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 4,5+1 daire 865.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinin 4.000.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	200 .-M <sup>2</sup>	865.000 .-TL	4.325 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	200 .-M <sup>2</sup>	4.000 .-TL	20 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 5- Altın Oran Satış Ofisi

Tel 444 19 74

Sinpaş Altın Oran projesinde farklı daire tipleri (1+1, 6+1) bulunmakta olup, 62-294 m<sup>2</sup> arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 475.500.-TL-1.550.600.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %20 iskonto yapılmaktadır.

<b>SATILIK</b>	69 .-M <sup>2</sup>	475.500 .-TL	6.891 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

#### 6- Marina Ankara Satış Ofisi

Tel 444 19 74

Ankara Marina projesinde farklı daire tipleri (1+1, 7,5+1) bulunmakta olup, 70-450 m<sup>2</sup> arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 553.600.-TL-4.050.000.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %20 iskonto yapılmaktadır.

<b>SATILIK</b>	78 .-M <sup>2</sup>	553.600 .-TL	7.097 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

#### 7- Ege Vadisi Satış Ofisi

Tel 444 19 74

İnşasına devam edilen Ege Vadisi projesinde farklı daire tipleri (1+1, 4+1) bulunmakta olup, 87-222 m<sup>2</sup> arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 524.175.-TL-1.749.410.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %27 iskonto yapılmaktadır.

<b>SATILIK</b>	87 .-M <sup>2</sup>	700.000 .-TL	8.046 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

**8- Başkent Emlak Konutları**

Tel 444 36 55

Yakınında inşasına devam Başkent Emlak Konutları projesinde farklı daire tipleri (1+1, 5+1) bulunmakta olup, 71-351 m<sup>2</sup> arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 580.000.-TL-1.467.000.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %30 iskonto yapılmaktadır.

<b>SATILIK</b>	99 .-M <sup>2</sup>	762.000 .-TL	7.697 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

**9- Kumru Ankara Projesi**

Tel 444 79 59

Kuzu Grup tarafından inşaa edilen 10.609 m<sup>2</sup> arsa üzerinde tek blok olarak planlanmış projede farklı daire tipleri (1+1, 5+1) bulunmakta olup, 66-297 m<sup>2</sup> arasında brüt kullanım alanıdır. Satış değerleri 581.000.-TL-850.000.-TL arasında değişmektedir. Firma bünyesinde kredi kaynakları ile satışlar yapılmaktadır. Peşin alımlarda %5 iskonto yapılmaktadır.

<b>SATILIK</b>	66 .-M <sup>2</sup>	581.000 .-TL	8.803 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

**TİCARİ EMSALLER****10- Ceylan Grup Gayrimenkul**

Tel 0530 028 54 36

Taşınmaz Sinpaş Altınoran projesinde kule blokda 25. katında ofis olarak pazarlanmaktadır. 1+1 plan tertiplidir. 65 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	65 .-M <sup>2</sup>	415.000 .-TL	6.385 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

### 11 Remax Mesken Gayrimenkul

Tel 0532 636 70 44

Taşınmaz Sinpaş Altınoran projesinde kule blokda zemin katında yer alan depolu, bahçe kullanımlı 2 katlı dükkanır.

<b>SATILIK</b>	177 .-M <sup>2</sup>	1.351.250 .-TL	7.634 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### 12- Yıldız Marka Gayrimenkul

Tel 0541 312 02 77

Taşınmazların yakınında Turan Güneş Bulvarı paralelinde yer alan 1200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı büyükelçilik tarafından kullanılan bina 6.000.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinde net 31.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	1200 .-M <sup>2</sup>	6.000.000 .-TL	5.000 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	1200 .-M <sup>2</sup>	31.000 .-TL	26 .-TL/M <sup>2</sup>

### 13- Kuzenler Emlak

Tel 0530 226 82 14

Yakınında Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan 300 m<sup>2</sup> giriş katta yer alan depolu dükkan 2.600.000.-TL pazarlanmaktadır. 12000 TL kira getirisi olduğu belirtilmiştir.

<b>SATILIK</b>	300 .-M <sup>2</sup>	2.600.000 .-TL	8.667 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	300 .-M <sup>2</sup>	12.000 .-TL	40 .-TL/M <sup>2</sup>



**14- Mutlukent Gayrimenkul**

Tel 0312 440 46 64

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı paralelinde yer alan Konrad Adenauer caddesi üzerinde yer alan giriş katta konumlu 100 m<sup>2</sup> kullanımlı dükkan 450.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 2.400.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	100 .-M <sup>2</sup>	450.000 .-TL	4.500 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	100 .-M <sup>2</sup>	2.400 .-TL	24 .-TL/M <sup>2</sup>

**15- Mülk Kaynak Gayrimenkul**

Tel 0312 441 04 43

Yakın bölgede cadde üzerinde giriş katta yer alan 300 m<sup>2</sup> banka kullanımlı dükkan 2.450.000.-TL pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	300 .-M <sup>2</sup>	2.450.000 .-TL	8.167 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

**16- Zeysen Gayrimenkul**

Tel 0532 542 85 25

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na üzerinde 150 m<sup>2</sup> girişte konumlu dükkan 1.750.000.-TL pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	150 .-M <sup>2</sup>	1.750.000 .-TL	11.667 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

**17- Atılım Gayrimenkul**

Tel 0312 268 15 55

Yakınında cadde üzerinde market kiracılı depolu 1300 m<sup>2</sup> dükkan 5.700.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 32.000.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	1300 .-M <sup>2</sup>	5.700.000 .-TL	4.385 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	1300 .-M <sup>2</sup>	32.000 .-TL	25 .-TL/M <sup>2</sup>

### 18- Ac Winner Investors Gayrimenkul

Tel 0312 440 63 00

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı'na üzerinde 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depolu (150 m<sup>2</sup> + 150 m<sup>2</sup>) girişte konumlu dükkan 2.400.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 10.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	300 .-M <sup>2</sup>	2.400.000 .-TL	8.000 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	300 .-M <sup>2</sup>	10.000 .-TL	33 .-TL/M <sup>2</sup>

### 19- Ilgaz Emlak

Tel 0533 665 98 68

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı üzerinde eski bir binada 500 m<sup>2</sup> kullanımlı giriş katta yer alan 3 katlı dükkan 2.150.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 10.500.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	500 .-M <sup>2</sup>	2.150.000 .-TL	4.300 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	500 .-M <sup>2</sup>	10.500 .-TL	21 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 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

SATILIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (B38 BLOK 1 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8
SATIŞ FİYATI		553.600	700.000	762.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	109,12	78	87	99
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		7.097	8.046	7.697
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%
CEPHE				
<b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		İYİ -10%	İYİ -10%	İYİ -10%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		İYİ -10%	İYİ -10%	İYİ -10%
YAPI KALİTESİ				
<b>YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	-9%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-30%	-34%	-25%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>5.370</b>	<b>5.004</b>	<b>5.334</b>	<b>5.773</b>
KİRALIK KONUT EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (B38 BLOK 1 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
KİRA FİYATI		4.300	5.750	2.400
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 10%	BENZER 10%	BENZER 10%
ALAN	109,12	156	230	116
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		28	25	21
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BÜYÜK 10%	BÜYÜK 10%	BENZER 0%
CEPHESİ				
<b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
YAPI KALİTESİ				
<b>YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-18%	-18%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-8%	-8%	-10%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>22,41</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>19</b>

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m<sup>2</sup> birim satış fiyatlarının 4.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 7.000.-TL/m<sup>2</sup> civarında, residans nitelikli taşınmazların m<sup>2</sup> birim satış fiyatlarının 5.500.-TL/m<sup>2</sup> ile 8.500.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m<sup>2</sup> bazında 16.-TL/m<sup>2</sup> ile 37.-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak B38 BLOK 1 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m<sup>2</sup> değerleri; nirengi noktası olarak kabul edilen 1 numaralı bağımsız bölüme göre 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 m<sup>2</sup> birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

**Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listelerde belirtilmiştir. K2 Blok için henüz iskan belgesi alınmış, kat mülkiyetine geçilmemiş olması sebebi ile inşaat seviyesi yaklaşık %99 olarak kabul edilmiştir.**

SATILIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (19 A BLOK 43 NO'LU BB.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 11	EMSAL 13	EMSAL 15
SATIŞ FİYATI		1.351.250	2.600.000	2.450.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	124,65	177	300	300
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		7.634	8.667	8.167
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BÜYÜK 10%	BÜYÜK 10%
CEPHE				
<b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPI KALİTESİ				
<b>YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-13%	-11%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		11%	-3%	0%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>8.311</b>	<b>8.436</b>	<b>8.372</b>	<b>8.126</b>

KİRALIK TİCARİ EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (19 A BLOK 43 NO'LU BB.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 12	EMSAL 13	EMSAL 14
KİRA FİYATI		31.000	12.000	2.400
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	124,65	1.200	300	100
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		26	40	24
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ÇOK BÜYÜK 30%	BÜYÜK 10%	BENZER 0%
CEPHESİ		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
<b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		10%	0%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		10%	0%	10%
YAPI KALİTESİ				
<b>YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	0%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		45%	10%	15%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>36,37</b>	<b>38</b>	<b>44</b>	<b>28</b>

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret nitelikli taşınmazların m<sup>2</sup> birim satış fiyatlarının 3500.-TL/m<sup>2</sup> ile 14000.-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m<sup>2</sup> bazında 18.-TL/m<sup>2</sup> ile 40.-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu örnek olarak 19 A blok 43 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m<sup>2</sup> değerleri; nirengi noktası olarak kabul edilen 19 A blok 43 numaralı bağımsız bölüme göre 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 m<sup>2</sup> birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

**Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 48 adet ticaret nitelikli bağımsız bölümlerinin değeri takdir edilmiştir.**

**Ticari nitelikli taşınmazlardan 1 Blok 1 Nolu BB inşa edilmemiş olması sebebi ile arsa payı değeri takdir edilmiştir. Kule-2 Blok yapı kullanma izin belgesi almış, kat mülkiyetine geçilmemiş olması sebebi ile inşaat seviyesi %99 kabul edilmiştir. 1 Nolu BB için tamamlanması durumundaki değeri bilgi amaçlı olarak belirtilmiş olup tabloda arsa payı değeri yer almaktadır.**

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

Parsel üzerinde kat mülkiyetli/kat irtifaklı yapı olması nedeni ile bu yöntem 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

Aşağıda belirtilen konut emsalleri 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 %4,50-%5,50 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda konutlar için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5,50 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri ( TL )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	230	5.750	69.000	1.450.000	4,76%
Emsal 3	116	2.400	28.800	520.000	5,54%
Emsal 4	200	4.000	48.000	865.000	5,55%

Aşağıda belirtilen ticaret emsalleri 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 %5,00-%6,20 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda ticaret için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5,50 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri ( TL )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 12	1200	31.000	372.000	6.000.000	6,20%
Emsal 13	300	12.000	144.000	2.600.000	5,54%
Emsal 18	300	10.000	120.000	2.400.000	5,00%

### 6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 29634 ada 10 parsel üzerinde yer alan 238 adet mesken nitelikli ve 48 adet ticari nitelikli bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık net kira gelirinin, yıllık net gelirleri hesaplanmıştır. Konutlar için kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5,50; ticari birimler için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5,50 kullanılmak sureti ile taşınmazlara değer takdiri edilmiştir. .

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

*Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların tamamlanması durumundaki toplam değeri ve Mevcut durum değeri ise aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.*

*1.Blok 1 Nolu BB inşa edilmemiş olması sebebi ile arsa payı değeri belirtilmiştir. 1 Nolu BB için tamamlanması durumundaki değeri bilgi amaçlı olarak belirtilmiş olup tabloda arsa payı değeri yer almaktadır.*

### 6.4 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre 238 Adet Konut 48 Adet Ticaret Nitelikli Taşınmazların Değeri

KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	221.866.000 TL
TİCARİ NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	47.878.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	269.744.000 TL

#### ■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre 238 Adet Konut 48 Adet Ticaret Nitelikli Taşınmazların Değeri

KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	222.148.429 TL
TİCARİ NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	49.564.286 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	271.712.715 TL

**Altınoran Projesi 1 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm henüz inşa edilmemiş olup inşaatın tamamlanması durumundaki değerinin 800.000 TL olacağı öngörülmektedir.** Mevcut inşai durum ve çevre şartları dikkate alınarak bitmesi durumundaki değeri öngörüye dayanmak suretiyle bilgi amaçlı verilmiş olup, herhangi bir bağlayıcılığı yoktur. Bitirildiği tarihteki güncel bitmiş değeri için Ekspertiz Raporu yenilenmelidir.Bu taşınmaz inşa edilmemiş olması sebebi ile arsa payı değeri takdir edilmiştir.

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 gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerinden 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 ulaşmaya 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.



#### **6.4.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

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

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

Proje Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından Güneypark Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kat karşılığı inşaat yaptırılmasına ilişkin sözleşme olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne teslim edilecek konutlar farklı parselde verilmiş olup, değerlendirme konusu taşınmazların mülkiyeti tam (1/1) hissesi Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

#### **6.4.3 - 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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.4.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazlardan 1. blok inşaat edilmemiş olup, inşaat seviyesi %0 olarak kabul edilmiştir. Diğer bloklarda fiziki olarak inşaatı tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgesi alınmış, ancak kat mülkiyetine geçilmemiş olan K2 Blok inşaat seviyesi %99 olarak kabul edilmiştir. Diğer bloklarda iskan belgesi alınmış kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır. Kat mülkiyetli blokların portföyde Bina olarak yer almasında, K2 Blok ve 1 Blokun proje olarak portföyde yer almasında herhangi bir sakınca görülmemektedir.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri listede belirtilmiştir.

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

Taşınmazlar üzerinde ekli listelerde belirtilen ipotek kayıtları bulunmaktadır. 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.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 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.

Ankara İli Çankaya İlçesi 29634 ada 10 nolu parsel üzerinde TEİAŞ lehine tesis edilmiş olan irtifak hakları son durum itibarıyla halen mevcuttur. Parsel üzerinde bulunan TEİAŞ lehine irtifak hakları ve şerhlerin terkini talebi 15.03.2017 tarihli TEİAŞ dan alınan yazıda belirtilmiş olup, tapuda daha terkinin yapılmadığı, ancak bu yazılara istinaden yapılacağı bilgisine ulaşılmış olup, rapor ekinde sunulmuştur.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Söz konusu şerh gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinde "j) 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." denilmektedir. Söz konusu şerh taşınmazların devredilebilmesi konusunda sınırlama getiren bir şerh değildir.

Tebliğ'in 22-1-r maddesine ise ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması gerektiği ifade edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların tapudaki nitelikleri ile mahallindeki nitelikleri uyumludur.

Taşınmazlar üzerinde yağmur-atık suyu ve otopark geçişi için konulmuş irtifak hakları bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Tebliğ'in 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlardan ruhsat, proje ve iskan belgelerinin tam olup, kat mülkiyetine geçilmiş olanların, yasal gereklerini yerine getirmiş olması, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Söz konusu taşınmazlar değer tablolarında "Portföye Alınma Türü" başlığında "BİNA" rumuzu ile belirtilmişlerdir.

Değerleme konusu taşınmazlardan bina portföyüne alınmak için gerekli olan yasal gereklerini tam olarak yerine getirmemiş olanların ( iskan belgesi almamış ve kat mülkiyeti kurulmamış olanlar) ise (K2 Blok ve 1 Blok ) mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Söz konusu taşınmazlar değer tablolarında "Portföye Alınma Türü" başlığında "PROJE" rumuzu ile belirtilmişlerdir.

## 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 29634 ada 10 parsel üzerinde yer alan 286 adet bağımsız bölümün (238 adet konut ve 48 adet ticaret)

30.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

**269.744.000 .-TL**

**(İki Yüz Altmış Dokuz Milyon Yedi Yüz Kırk Dört Bin Türk Lirası )**

kıymet takdir edilmiştir.

286 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
<b>269.744.000</b>	<b>45.352.657</b>	<b>40.724.681</b>	<b>283.233.480</b>

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**



**Onur BÜYÜK**

Lisans No: 404674

**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 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.