

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
29634 ADA 9 PARSEL ÜZERİNDEKİ
7 KATLI BETONARME EĞİTİM TESİSİ OKUL VE
ARSASI**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|---|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 05.11.2018 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 08.11.2018 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 31.12.2018 |
| RAPOR TARİHİ | 08.01.2019 |
| RAPOR NO | SNP-1810004 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| GİZLİLİK DERESESİ | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ. |
| DEĞERLEME KONUSU | 7 KATLI BETONARME EĞİTİM TESİSİ VE ARSASI |
| DEĞERLEME ADRESİ | İLKBAHAR MAH. GALİP ERDEM CADDESİ NO:54 ÇANKAYA /ANKARA |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | 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 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 - Fotoğraflar**
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**
- Ek 5 - Tapu**
- Ek 6 - Ruhsat İskan Belgesi**
- Ek 7 - İpotek Yazısı**

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 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-1810004 numaralı rapor 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.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için 10.05.2016 tarihinde Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye 10.11.2017 tarihinde Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde aşağıdaki detay bilgileri verilen iki adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|--|--|---------|
| Rapor Numarası | SRV-1604003 | SNPY-1704005-R | |
| Rapor Tarihi | 10.05.2016 | 10.11.2017 | |
| Rapor Konusu | 5 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM | 5 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM | |
| Raporu Hazırlayanlar | A.Özgün ERGÜL- Eren KURT | Onur ÖZGÜR- Eren KURT | |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | 37.080.000 | 47.784.000 | |

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 : 9
Alanı : 10.936 m²
Vasfı : 7 KATLI BETONARME EĞİTİM TESİSİ OKU VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : CİNS TAHSİHLİ
Arsa Payı : 1/1
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 99182
Cilt No : 58
Sayfa No : 6870
Tapu Tarihi : 27.12.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 27.12.2018 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Rehin:

*Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Lehine 10.000.000.00 EURO bedel ile 1. dereceden 30.05.2018 tarih 41947 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

*Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Lehine 10.000.000.-USD bedel ile 2. dereceden 31.05.2018 tarih 42404 yev nolu ipotek 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 Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 2 adet ipotek kaydının 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) (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)

** 9 parsel lehine 10 parsel aleyhine 745,78 m2 lik atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı. (18.08.2015 - 53092) (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 aynı ada 13 parsel aleyhine 159,34 m2 atık su ve yağmur suyu için irtifa hakkı (20.08.2015 - 53892) (Bu şerh 9 ve 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)

Beyanlar:

KM'ne çevrilmiştir. (05.01.2016 - 530)

Diğer: (Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içinde kalmaktadır. (12.10.2010 tarih ve 2550-10798 sayı ile) (Bu beyan söz konusu parselin Kentsel Dönüşüm proje alanı içerisine alındığı dönemde konulmuş 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 31.12.2015 tarih ve 83971 yevmiye numarası ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edildiği gözlemlenmiştir.

* Taşınmazlar 05.01.2016 tarih ve 530 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine geçmiştir.

*Değerleme konusu parseller için; 17.05.2018 tarih 38586 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. Öncesinde kadastral çalışmalardan dolayı parsel numaralarında değişiklikler olmuştur.

* Taşınmazın ada numarası 29903 ada 9 parsel iken, 29634 ada 9 parsel olarak değişmiştir.

* Söz konusu taşınmazın ana gayrimenkul niteliği YEDİ KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI olup kat mülkiyetine göre 5 adet Dükkan dan oluşmakta iken 27.12.2018 Tarih 99182 yevmiye numarası ile kat mülkiyeti terkin ve birleştirme işlemi yapılmış olup taşınmazın ana gayrimenkul niteliği 7 KATLI BETONARME EĞİTİM TESİSİ OKU VE ARSASI olarak tescil edilmek sureti ile cins tashihi ana gayrimenkul olarak Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine kayıt edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 23.10.2018 tarihinde alınan imar durumu yazısına göre söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak imar durum bilgisi şu şekilde verilmiştir: (23.10.2018 tarih E:103670 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 15.08.2017 tarih ve 1721 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları içerisinde bulunduğu, bu kararı ile yapılan işlemin iptali için Ankara 5. İdare mahkemesinin 2017/3199 e. Sayılı esasıyla açılan davada mahkeme, davacının yürütmeyi durdurma talebini kabul ederek, işlemin yürütmesinin durdurulmasına (YD) kara verdiği hususları tespit edilmiştir. "

denmektedir. Taşınmazların bulunduğu bölgede imar planlarının yürütmesinin durdurulması kararı verilmiş olup alınmış olan yapı ruhsatları hakkında her hangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanununun 32. Maddesi gereği, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının yürütmesinin durdurulması halinde mahkeme kararında yapı ruhsat yürütmesinin durdurulmasına dair ayrıca bir değerlendirme olmadığı sürece yapı ruhsatının müktesaplığının devam edeceği düşünülmektedir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 54. Maddesinde de ruhsat eklerine uygun bir şekilde devam eden inşaatın bulunduğu bir bölgede plan değişikliği olması halinde dahi ilk ruhsat tarihindeki plan ve yönetmelik hükümlerinin geçerli olacağı, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları ve yapı ruhsatlarının ayrı idari işlemler olduğu ve planlara gelen yürütmeyi durdurma kararından dolayı yapı ruhsatlarının ve yapı kullanım izin belgelerinin durdurulmasının uygun olmayacağı düşünülmektedir. İmar planına gelen yürütmeyi durdurma kararına istinaden farklı bir idari işlem olan yapı ruhsatı için ayrıca bir mahkeme kararı olmaksızın yapı ruhsatını durdurmanın hukuki bir yaklaşım olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Söz konusu ruhsatlara ilişkin açılmış bir dava olmadığı, değerlendirme konusu taşınmazların tamamının ruhsatlarının alınmış olduğu, yasal evrak süreçlerinin tam ve eksiksiz olarak alındığı görülmüştür. Taşınmazların mevzuat gereği tüm belgelerinin tam ve eksiksiz alındığı görülmüş olması nedeni ile olumsuz bir durumun olmadığı bilgisi alınmıştır.

Bu planlar kapsamında;

26934 ada 2,3 ve 4 parsellerin İnşaat alanı: 21255 m² Hmax: Serbest Konut Alanı kullanımında, 5,6 ve 7 parsellerin İnşaat Alanı:345090 m² Hmax: Serbest Merkez Alanı kullanımında , 8 parselin E:0,60 Hmax Serbest İbadet Yeri, 9 ve 10 parselleri, İnşaat alanı 325543 m² Hmax: Serbest Merkez Alanı kullanımında, 29635 ada 4,5,6,7 Parsellerin İnşaat Alanı: 100327 m² Hmax: Serbest Merkez Alanı kullanımında, 8 parselin E:1.00 Hmax: Serbest Özel Spor Alanı kullanımında, 9 parselin İnşaat Alanı: 26605 m² Hmax: Serbest Konut Alanı, 11 parselin İnşaat Alanı:8502 m² Hmax: Serbest Konut alanı kullanımında, 29900 ada 2 parselin İnşaat Alanı:5000 m² Hmax: Serbest Konut Alanı, kullanımında kalan alanlar olduğu, hususları tespit edilmiştir. "

Taşınmazların bulunduğu parsel 29.11.2011 tarih ve 2146 sayılı Büyükşehir Meclisi kararı ile onaylanan uygulama imar planı içerisinde kalmaktadır. 78120/4 numaralı parselasyon planına göre parsel "Merkez" lejantı içerisinde yer almaktadır. Hmax: Serbesttir. Bu lejantta ofis, rezidans, ticaret fonksiyonlu uygulamalar yapılabilmektedir. Planda 29903 ada 8, 9 ve 10 parseller için toplam 424.695 m² inşaat alanı izni verilmiş olup parsel bazında inşaat alanının vaziyet planına göre belirleneceği bilgisi alınmıştır.

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

Değerleme konusu parseller için; son üç yılda imar planlarında değişiklik olmamıştır. Ancak kadastral çalışmasından dolayı parsel numaralarında değişiklikler olmuştur.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 9 parsel için Kaks:0.39 olarak belirlenmiştir. Son üç yıl içerisinde imar planı içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi şifahi olarak alınmıştır. (Parsel numarası 29903 ada 9 parsel iken, 29634 ada 9 parsel olarak değişmiştir.) 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, bu kararı ile yapılan işlemin iptali için 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.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Dosya incelemesi Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde yapılmıştır. Ruhsat, iskan vb. belge ve bilgiler dosyasında görülmüştür.

YAPI RUHSAT BELGELERİ

Taşınmazlara ait **30.05.2012 tarih ve 38-54 numaralı** ilk yapı ruhsatı;

09.07.2015 tarih ve 40 numaralı tadilat ruhsatı, (5 adet dükkan)

18.08.2016 tarih ve 69 numaralı 2. tadilat ruhsatı (okul için) bulunmaktadır.

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ

03.12.2015 tarih ve 9 numaralı yapı kullanma izin belgesi, (5 adet dükkan)

03.09.2018 tarih ve 23 numaralı (okul için) yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Alınan ilk tadilat ve ilk yapı kullanma belgesinde 6.181,06 m² ofis ve işyeri, 6.515,49 m² ortak alan olmak üzere toplam 12.696,55 m² inşaat için verilmiştir. Alınan 2. tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde Okul, üniversite, araştırma niteliği için alınmış toplam 13.550,92 m² inşaat alanı için verilmiştir.

Dosyasında herhangi bir olumsuz evrak ve belgeye rastlanmamıştır.

(İlk alınan ruhsat ve iskan belgelerinde ada/parsel numarası eski olan 29903 ada 9 parsel olarak alınmıştır.)

Son iskan belgesine göre 1 ünite olarak görülmektedir. Taşınmazda 27.12.2018 tarihinde kat irtifakı terkin edilmiş olup taşınmaz ana gayrimenkul olarak tescil edilmiştir.

09.12.2015 tasdik tarihli onaylı mimari tadilat projesi Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde incelenmiştir. 2. tadilat projesinde (okul için) Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde incelenmiştir. Taşınmazın brüt kullanım alanları bu proje vasıtası ile hesaplanmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerindeki ana yapının genel olarak projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazın kat irtifakı terkin edilmiştir. Daha önce 5 adet dükkan olarak kayıt edilmiştir.

2. tadilat ruhsatında ve 03.09.2018 tarihinde alınan iskan belgesine göre de mevcuttaki kullanımı ile uygun olarak okul nitelikli yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Bu iskan belgesinde BB 1 olarak belirtilmiştir.

İmar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, taşınmazda iskan belgesi alınmış olup cins tahsisi yapılmıştır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetim ile ilgili işleri ;

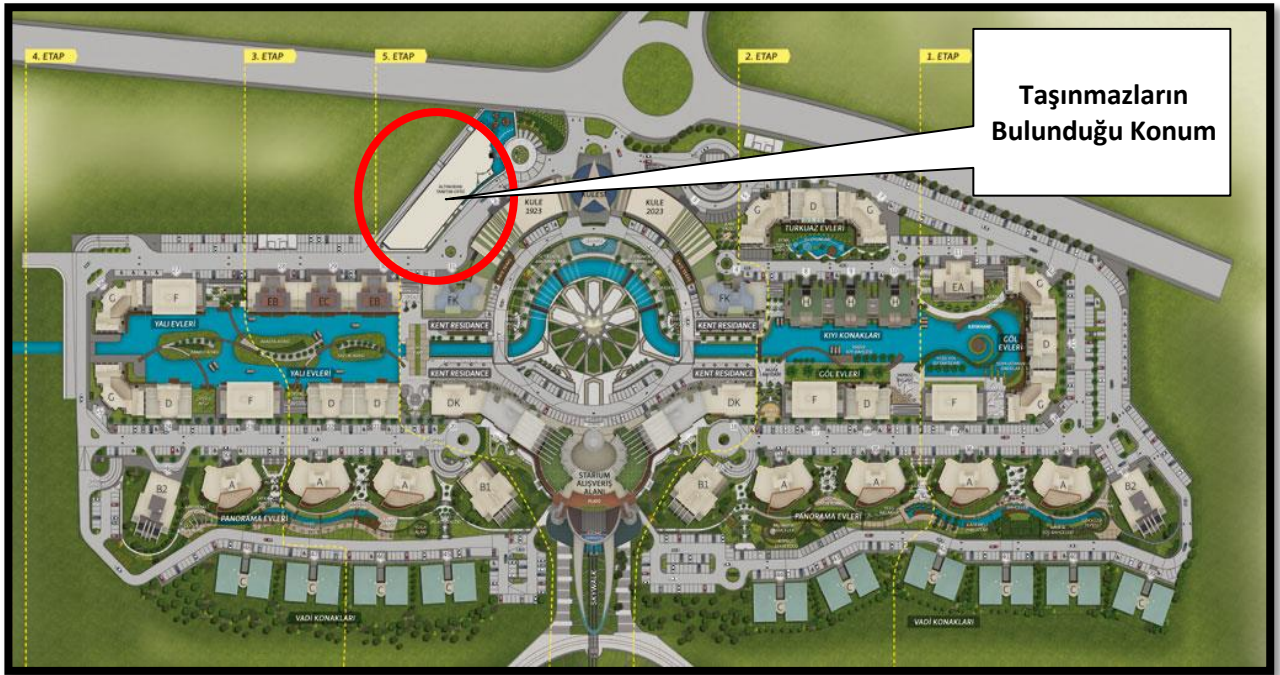
Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmıştır. Bu bilgi iskan belgesinden alınmıştır.

(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 taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Caddesi üzerinde yer alan 10.936 m² alana sahip 29634 ada 9 parselde 7 Katlı Betonarme Eğitim Tesisi Okul ve Arsası nitelikli taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir blok tanımlaması yapılmamıştır. Parsel üzerinde mimari projesine göre 2 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kattan oluşan tek bir yapı yer almaktadır. Mevcutta okul olarak (1 ünite) kullanılmakta olup, okul olarak 18.08.2016 tarih 69 nolu tadilat ruhsatı, 03.09.2018 tarih 23 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.



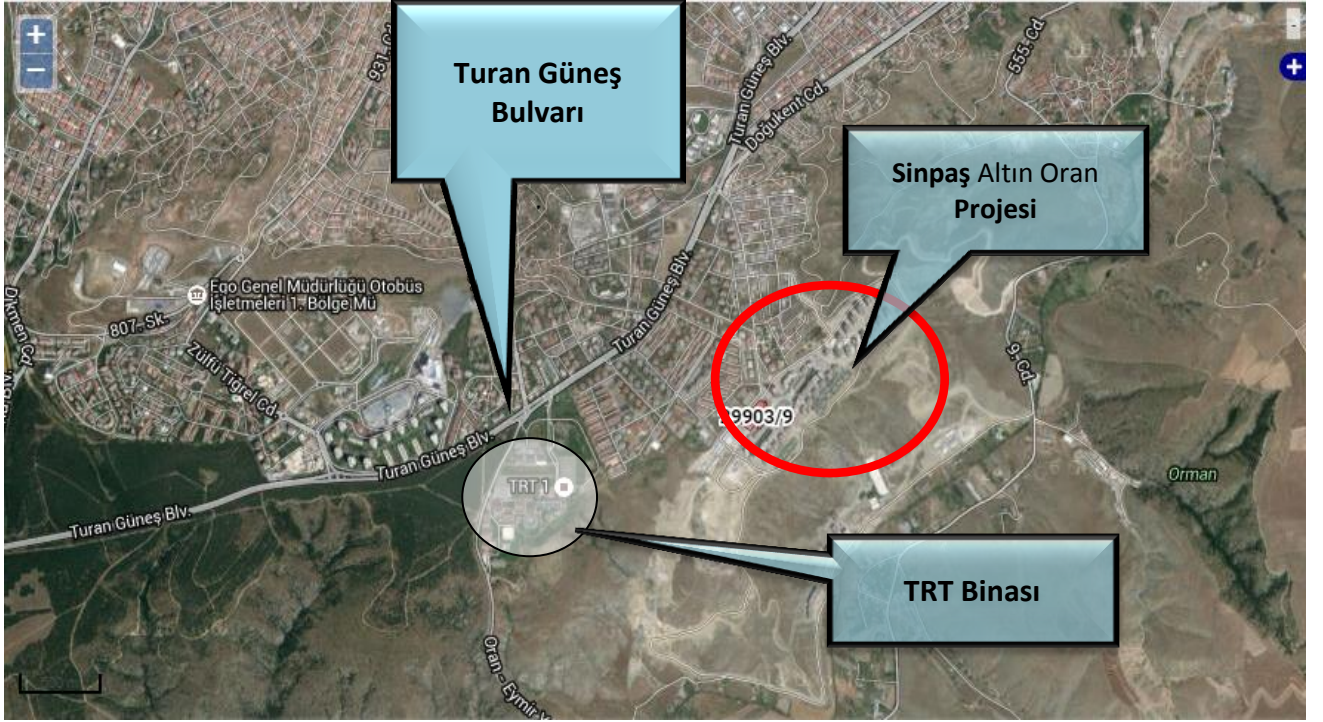
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

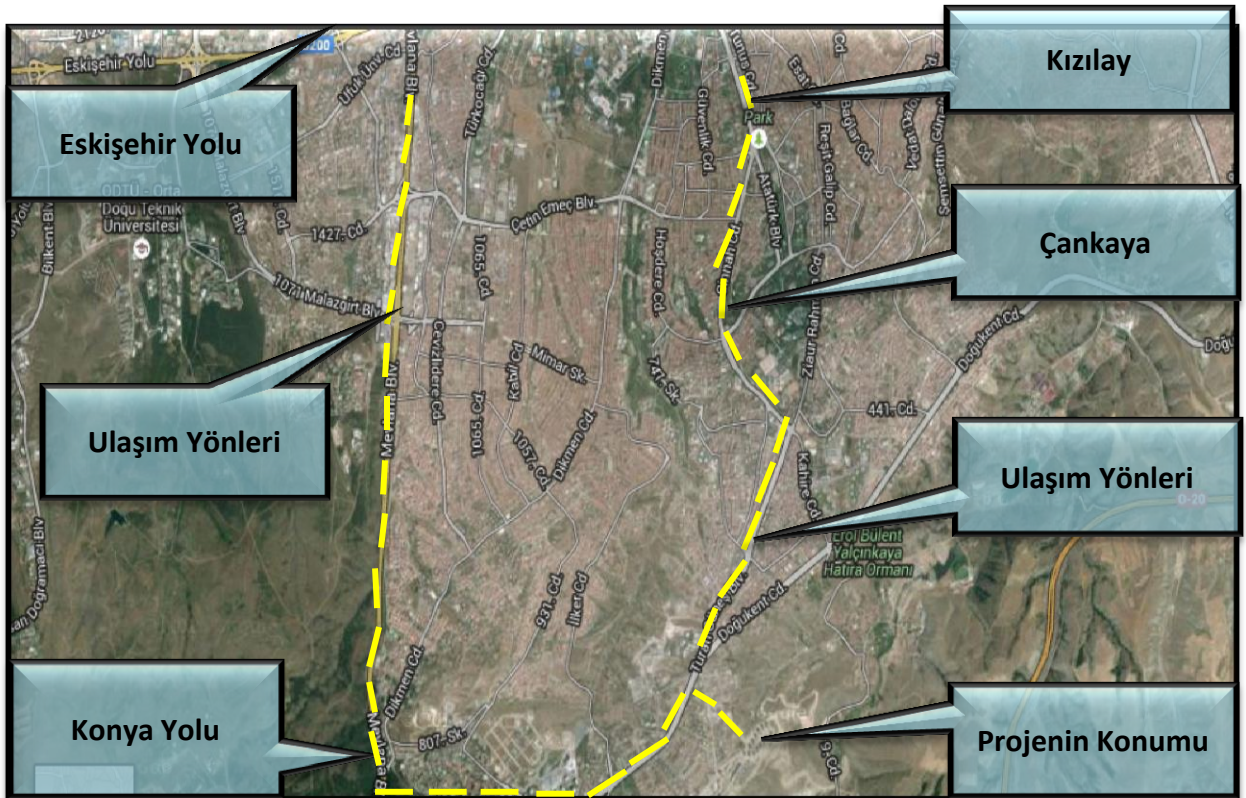
Değerleme konusu taşınmaz; şehrin güney kısmında konumlanmış olan Sinpaş Altın Oran kompleksi içerisinde yer almaktadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Çok yakın konumda nirengi niteliğinde Milli Savunma Bakanlığı Lojmanları ve yakınına yeni başlanmakta olan Emlak Konut Başkent konut projesi yer almaktadır. Aynı zamanda yakınında Panorama 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 projelerinde aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyesi artmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın 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 taşınmazın bulunduğu noktaya ulaşılabilir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul; 2 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır.

18.08.2016 tarih 69 nolu tadilat ruhsatı (okul), 03.09.2018 tarih 23 nolu yapı kullanma izin belgesi (okul) bulunmaktadır. Tek bölümden oluşan okul için incelenen tadilat ruhsatı ve iskan belgesinde ortak kullanım alanları olmayıp, okul ünitesinin toplam kullanım alanı 13.550,92 m² dir. İncelenen projesinde ise 2. bodrum katında yemekhane, spor salonu, teknik oda, depo ve sığınak bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 2012,97 m², 1. bodrum katında konferans salonu, ana sınıfı derslikleri, oyun alanı, müzik dersliği, resim dersliği, laboratuvar, havuz, ofis ve depolar bölümleri bulunmakta olup kullanım alanı 1636,55 m², zemin katında okul girişi, giriş holü, ilkokul derslikleri, öğretmen odası, idari ofis bölümleri ve çay ocağı bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 1616,21 m², 1. katında ilkokul derslikleri, rehberlik ve ofis bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 942,02 m², 2. katında ortaokul derslikleri, ofis bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 674,70 m², 3. katında ortaokul derslikleri, ofis bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 630,00 m², 4. katında fuaye, seminer odası, kütüphane ve kulis bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 658,80 m², çatı katında kazan dairesi, asansör makine dairesi, teknik bölümler ve ofis bölümleri bulunmakta olup, kullanım alanı 353,40 m² olmak üzere toplam alanı 8.524,65 m² dir. Kapalı otopark alanı 5.026,27 m² dir. Otopark alanları zemin, 1. bodrum ve 2. bodrum katında bulunmakta olup, otopark alanları 5.026,27 m² dir. Otopark alanı ile birlikte toplam kullanım alanı 13.550,92 m² dir. Ruhsat ve iskan belirtilen toplam alan da 13.550,92 m² dir.

Taşınmaza değer takdirinde Tadilat ruhsatı ve iskan belgesindeki alanlar esas alınmıştır. Taşınmazın aalını 13.550,92 m2 dir.

2. bodrum katta otopark hacimleri, sığınak alanı ve eklentileri, su deposu, hidrofor, teknik hacimler yer almakta olup yaklaşık brüt 2012,97 m² dir.

1. bodrum katta Kat alanı yaklaşık brüt 1636,55 m² dir. Bu katta oda bölümleri, lobi, süs havuzu bölümü, wc-lavabo ve mutfak bölümü yer almaktadır.

Zemin katta bina giriş holü, oda bölümleri, açık sergi alanı, wc-lavabo bölümleri ve açık teras bölümü yer almaktadır. Kat alanı 1616,21 m² dir.

1. normal katta oda bölümleri, holler, wc-lavabo bölümleri yer almaktadır. Bu katın büyük bölümü galeri boşluğuna sahiptir. Açık teras alanı bulunmamaktadır. Kat alanı yaklaşık brüt 942,02 m² dir.

2. normal katta oda bölümleri, wc-lavabo bölümü, hol ve açık teras kullanımı yer almaktadır. Kat alanı yaklaşık brüt 674,70 m² dir. Katta oda bölümleri, wc-lavabo bölümü, hol ve açık teras kullanımı yer almaktadır. Katın büyük bölümünde galeri boşluğu yer almaktadır.

3. normal katta Oda bölümleri, wc-lavabo bölümleri, hol bölümleri bulunmaktadır. Kat alanı yaklaşık brüt 630 m² dir. Oda bölümleri, wc-lavabo bölümleri, hol bölümlerinden ibarettir. Açık teras kullanımı bulunmamaktadır.

4. normal katta Oda bölümleri, wc-lavabo bölümleri, hol bölümleri bulunmaktadır. Kat alanı yaklaşık brüt 658,80 m² dir. Oda bölümleri, wc-lavabo bölümleri, hol ve açık teras kullanımından oluşmaktadır.

Çatı katı 353,40 m² kullanım alanına sahip olup bina ortak alanı niteliğindedir.

Bina girintili çıkıntılı bir geometrik yapıya sahiptir. Binada 2 adet asansör yer almaktadır.

Bloğun kat alanları toplandığında toplamda 8524,65 m² brüt kapalı kullanım alanı bulunmaktadır. Ayrıca kapalı otopark alanları bulunmaktadır. Kapalı otopark alanları 5026,27 m² dir. Toplam alan ise 13550,92 m² dir.

Bloğun iskan belgesine göre 1 adet Okul üniversite araştırma olarak verilmiş olup toplam alanı 13.550,92 m² dir.

TADİLAT (OKUL) PROJESİNE GÖRE KULLANIM ALANI

| TADİLAT PROJESİNE GÖRE ALANLAR | | |
|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| KATLAR | BRÜT ALAN M2 | EMSAL ALANI M2 |
| 2.BODRUM KAT | 2012,97 | 1182,46 |
| 1.BODRUM KAT | 1636,55 | 1208,93 |
| ZEMİN KAT | 1616,21 | 1295,26 |
| 1. KAT | 942,02 | 806,33 |
| 2. KAT | 674,70 | 521,29 |
| 3. KAT | 630,00 | 521,35 |
| 4. KAT | 658,80 | 550,15 |
| Çatı Katı | 353,40 | 0 |
| Toplam | 8524,65 | 6085,77 |
| 1.Nolu Otopark | 5026,27 | 0 |
| GENEL TOPLAM | 13550,92 | 6085,77 |

Site ve Binaların Genel Özellikleri

| | | |
|-----------------|---|--|
| Yapı Tarzı | : | Betonarme |
| Yapı Nizamı | : | Ayrık |
| Yapı Sınıfı | : | IVA |
| Kullanım Amacı | : | Eğitim Tesisi- Okul |
| Elektrik | : | Şebeke |
| Su | : | Şebeke |
| Isıtma Sistemi | : | Merkezi Kalorifer Sistemi |
| Kanalizasyon | : | Şebeke |
| Su Deposu | : | Mevcut |
| Hidrofor | : | Mevcut |
| Asansör | : | Mevcut |
| Jeneratör | : | Mevcut |
| Intercom Tesis | : | - |
| Yangın Tesisatı | : | Mevcut |
| Çatı Tipi | : | |
| Dış Cephe | : | Giydirme Cephe |
| Park Yeri | : | Mevcut |
| Güvenlik | : | Mevcut |
| Manzarası | : | Yok |
| Cephesi | : | 4 Cepheli |
| 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

Dış cephesi cam ve giydirme taş cephelidir. İç mekanlarda zemin döşemeleri (parke ve ıslak zeminler), kapı doğramaları cam ve ahşaptır. Parsel sınırı duvar ve demir korkulukla çevrilidir. Bahçesi beton döşeme ve çocuk oyun alanları bulunmaktadır. Hali hazırda kiracı tarafından kolej (eğitim tesisi) olarak kullanılmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir.

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



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.

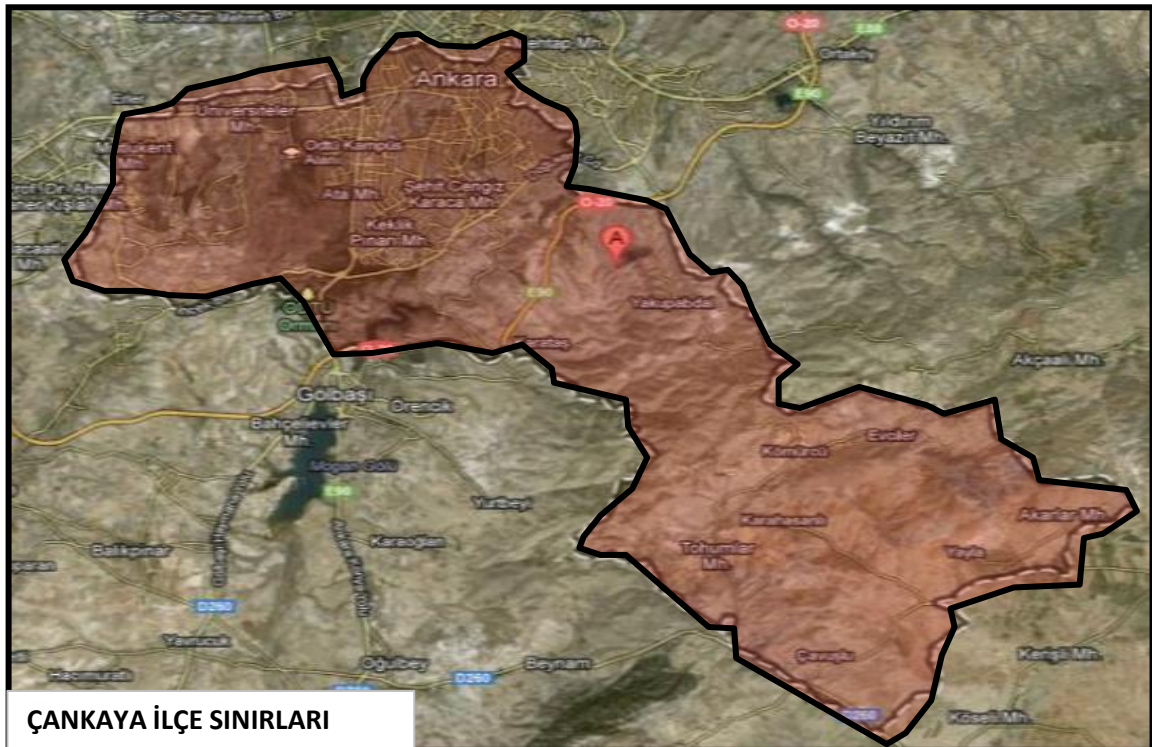
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2017 yılı itibari ile (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 km², dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır.

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

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 verilerine göre ilçe nüfusu 921.999 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ankara Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Çankaya Tapu Sicil 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

- * Cins tashihlidir.
- * Ulaşılabilirliği yüksek durumdadır.
- * Konut projelerine çok yakın bir konumda bir kompleks içerisinde yer almaktadır.
- * İskan belgesi ile mahallindeki niteliği uyumludur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Şehrin bir miktar dışında bulunması nedeni ile belirli spesifik sektörlerle hitap edebileceği düşünülmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi,
 - Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 Coldwell Banker Network Gayrimenkul

Tel 0532 550 25 95

Taşınmazların yakınında Galip Erdem Caddesi üzerinde (Altın Oran projesine giden cadde üzerinde) yeni 4 katlı + 2 bodrum katında da kapalı otoparklı bulunan işyeri ve ofis kullanımına uygun 1150 m² müstakil lüks işyeri 10.500.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 45.000.-TL civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| SATILIK | 1150 .-M ² | 10.500.000 .-TL | 9.130 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 1150 .-M ² | 45.000 .-TL | 39 .-TL/M ² |

2- Mimar Gayrimenkul

Tel 0505 553 92 78

Taşınmazların yakınında Turan Güneş Bulvarı üzerinde giriş katta yer alan 180 m² dükkan 1.230.000.-TL pazarlanmaktadır. Kira getirisinde net 5.500.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 180 .-M ² | 1.230.000 .-TL | 6.833 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 180 .-M ² | 5.500 .-TL | 31 .-TL/M ² |

3- Edna Gayrimenkul

Tel 0312 440 19 86

Taşınmazların yakınında Galip Erdem Caddesi paralel sokağında (Altın Oran projesine giden cadde üzerinde) 5-6 yıllık binada 4 katlı + 1 bodrum kattan oluşan işyeri ve ofis kullanımına uygun 655 m² müstakil işyeri 3.500.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 12.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 655 .-M ² | 3.500.000 .-TL | 5.344 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 655 .-M ² | 12.000 .-TL | 18 .-TL/M ² |

4- Dr. Alp Gayrimenkul

Tel 0312 382 06 06

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı paralelinde yer alan Ukrayna caddesi üzerinde yer alan giriş katta konumlu 150 m² kullanımlı dükkan 495.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 2.500.-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------------|
| SATILIK | 150 .-M ² | 495.000 .-TL | 3.300 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 150 .-M ² | 2.500 .-TL | 17 .-TL/M ² |

5- Mülk Gayrimenkul

Tel 0541 312 02 77

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı üzerinde 8-10 yıllık bir binada 380 m² kullanımlı giriş katta yer alan banka kiracılı dükkan 3.000.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 15.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 380 .-M ² | 3.000.000 .-TL | 7.895 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 380 .-M ² | 15.000 .-TL | 39 .-TL/M ² |

6- Sırl İnşaat

Tel 0533 652 54 93

Yakın bölgede (Yıldız evler mahallesinde) 717. sokak içinde yer alan yeni binanın giriş katında yer alan 350 m² Carrefursa tarafından kiracılı dükkan 2.750.000.-TL pazarlanmaktadır. Aylık kira getirisinde net 10.600.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| SATILIK | 350 .-M ² | 2.750.000 .-TL | 7.857 .-TL/M ² |
| KİRALIK | 350 .-M ² | 10.600 .-TL | 30 .-TL/M ² |

Kiralık Emsaller**7- Simya Yönetim**

Tel 0549 796 92 53

Yakınında park oran projesinde ofis bloğunda içi yapılı 72 m² home-ofis kiralıktır.

| | | | |
|----------------|---------------------|------------|------------------------|
| KİRALIK | 72 .-M ² | 2.950 .-TL | 41 .-TL/M ² |
|----------------|---------------------|------------|------------------------|

8- Realty World Acil Gayrienkul

Tel 0312 440 35 55

Taşınmazların yakınında Galip Erdem Caddesi üzerinde (Altın Oran projesine giden cadde üzerinde) 8-10 yıllık binada 5 katlı işyeri ve ofis kullanımına uygun 1000 m² müstakil işyeri 40.000.-TL kiralıktır.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-------------|------------------------|
| KİRALIK | 1000 .-M ² | 40.000 .-TL | 40 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|-------------|------------------------|

9- Borseml Kuleli Emlak

Tel 0312 447 00 90

Taşınmazların yakınında Galip Erdem Caddesi paralel sokağında üzerinde 4 katlı işyeri ve ofis kullanımına uygun eski 900 m² müstakil işyeri 16.500.-TL kiralıktır.

| | | | |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|
| KİRALIK | 900 .-M ² | 16.500 .-TL | 18 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|

10- Era Home Gayrimenkul

Tel 0312 441 03 72

Taşınmazların yakınında Galip Erdem Caddesi paralel sokağında üzerinde 4 katlı işyeri ve ofis kullanımına uygun yeni 972 m² müstakil işyeri 29.000.-TL kiralıktır.

| | | | |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|
| KİRALIK | 972 .-M ² | 29.000 .-TL | 30 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|

11- Sahibinden

Tel 0532 786 77 42

Taşınmaz Turan Güneş Bulvarı üzerinde zemin katta yer alan asma katlı 150 m² dükkan 7.000.-TL kiralıktır.

| | | | |
|----------------|----------------------|------------|------------------------|
| KİRALIK | 150 .-M ² | 7.000 .-TL | 47 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|------------|------------------------|

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

| SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL) | | | | |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL 1 | EMSAL 3 | EMSAL 6 |
| SATIŞ FİYATI | | 10.500.000 | 3.500.000 | 2.750.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | | |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 13.550,92 | 1.150 | 655 | 350 |
| DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ | | 9.130 | 5.344 | 7.857 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ÇOK KÜÇÜK -30% | ÇOK KÜÇÜK -30% | ÇOK KÜÇÜK -30% |
| CEPHE | | | | |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA İYİ -10% | ORTA İYİ -10% | ORTA İYİ -10% |
| KONUM | | | | |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA İYİ -10% | ORTA İYİ -10% | ORTA İYİ -10% |
| YAPI KALİTESİ | | | | |
| YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -50% | -50% | -50% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 3.700 | 4.529 | 2.650 | 3.929 |

| KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL) | | | | |
|---|---------------------------|-----------|-----------|-----------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL 8 | EMSAL 10 | EMSAL 11 |
| KİRA FİYATI | | 40.000 | 29.000 | 7.000 |
| KİRA TARİHİ | | KİRALIK | KİRALIK | KİRALIK |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER | BENZER | BENZER |
| | | 0% | 0% | 0% |
| ALAN | 13.550,92 | 1.000 | 972 | 200 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 40 | 30 | 35 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ÇOK KÜÇÜK | ÇOK KÜÇÜK | ÇOK KÜÇÜK |
| | | -30% | -30% | -30% |
| CEPHESİ | | BENZER | KÖTÜ | BENZER |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 20% | 0% |
| KONUM | | ORTA İYİ | ORTA İYİ | ORTA İYİ |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -10% | -10% |
| YAPI KALİTESİ | | ORTA İYİ | ORTA İYİ | BENZER |
| YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -10% | 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -5% | -5% | -5% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -55% | -35% | -45% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 19 | 18 | 19 | 19 |

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde yer alan kat irtifakının kurulmuş dükkan ve işyeri/ofis nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 7000.-TL/m² ile 10.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Bina olarak pazarlanan taşınmazlarda bu oran daha aşağı düzeyde seyretmektedir. Bölgede katlı olarak inşa edilmiş dükkan değerleri de incelenmiştir.

Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 15.-TL/m² ile 20.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma tablosu taşınmaza benzer nitelikli 3 adet emsalden yararlanılarak oluşturulmuştur. Taşınmazın büyüklüğü, yapı kalitesi, niteliği, cephesi konumu gibi kriterlere göre karşılaştırma yapılmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m² değeri **3700.-TL/m²** , aylık kira birim m² değeri ise **19.-TL/m²/ay** olarak hesaplanmıştır.

| TAŞINMAZIN DEĞERİ | | | |
|--|-------------------------|----------------------|---------------------|
| Toplam Brüt Alanı | Birim Değer | Binanın Değeri (TL) | Binanın Değeri (\$) |
| 13550,92 m ² | 3.700 TL/m ² | 50.138.404 TL | 9.477.063 \$ |
| Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri | | 50.140.000 TL | 9.477.063 \$ |

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların bulunduğu yapının inşaatının tamamlanmış olması ve yapı kullanım izin belgesi bulunduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede bulunan emsallerden kapitalizasyon oranının %5,00-%7,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak olarak % 6,00 kullanılmıştır.

| Emsal Sıra Numarası | Alan (m ²) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Satış Değeri (TL) | Kapitalizasyon Oranı (%) |
|---------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Emsal 1 | 1150 | 45.000 | 540.000 | 10.500.000 | 5,14% |
| Emsal 4 | 150 | 2.500 | 30.000 | 495.000 | 6,06% |
| Emsal 5 | 380 | 15.000 | 180.000 | 3.000.000 | 6,00% |

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Değerleme konusu bina ofis, eğitim ve araştırma tesisi ve ortak mahallerden oluşmaktadır. Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 19.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. Yapıdaki ortak alanların, bağımsız bölümlerin değerlerine, arsa payı oranında değer artırıcı etkisi olduğu varsayılmıştır.

| TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ | | | |
|---|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Toplam Brüt Alanı | Birim Değer | Toplam Aylık Kira Değeri (TL) | Toplam Yıllık Kira Değeri (TL) |
| 13550,92 m ² | 19 TL/m ² | 255.855 TL | 3.070.259 TL |
| TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ | | 256.000 TL | 3.070.000 TL |

| TAŞINMAZIN DEĞERİ | | | | |
|--------------------------|---|---------------------------|----------------------|--------------------------|
| Toplam Brüt Alanı | m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Kap. Oranı (%) | Taşınmazın Değeri (TL) |
| 13550,92 m ² | 18,88 | 3.070.000,00 | 6,0% | 51.166.666,67 |
| TAŞINMAZIN DEĞERİ | | | 51.167.000 TL | |

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan ticari fonksiyonlu kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Piyasa Yaklaşımı Yöntemine göre;

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER (-.TL) | 50.140.000,00 TL |
|---------------------------------------|-------------------------|

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER (-.TL) | 51.167.000,00 TL |
|---------------------------------------|-------------------------|

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veri 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.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz iskan belgesi alıp cins tashihi yapılmıştır.

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup İmar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, taşınmazın cins tashihi yapılmıştır. Taşınmaz ile ilgili yasal prosedürler tamamlanmış alınması gerekli tüm izinler alınmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmazın kira değeri analizi doğrudan kapitilizasyon yöntemi kapsamında yapılmıştır.

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

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

Taşınmaz üzerinde 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 ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

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.

Tebliğin 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. Taşınmaz üzerinde yer alan Söz konusu şerh ve beyanlar gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Tebliğin 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 taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumlu olduğu, söz konusu taşınmaza ilişkin mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi yasal evrakların tam ve eksiksiz olduğu görülmüştür.

Tebliğin 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. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup İmar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, taşınmazın mevcut niteliğine uygun cins tahsisi yapılmıştır. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet taşınmazın tarihli toplam değeri için ;

31.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

50.140.000 .-TL

(Elli Milyon Yüz Kırk Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

54.151.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

| TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ | | | |
|--------------------------|------------------|------------------|--------------------------|
| TL | USD | EURO | TL |
| (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV DAHİL) (% 8) |
| 50.140.000 | 9.477.365 | 8.283.496 | 54.151.200 |

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

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

Değerleme Uzmanı



Onur 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 Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.