

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ALACAATLI
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 6 ADET ARSA VE
1 ADET PROJE (İNCEK GREEN)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	13.11.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	25.12.2014
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
RAPOR NO	SNP-1410007
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ ALACAATLI YER ALAN 6 ADET ARSA VE 1 ADET PROJE
DEĞERLEME ADRESİ	ALACAATLI MAHALLESİ 44638 ADA 4 ve 5 PARSEL, 63306 ADA 1 PARSEL, 63304 ADA 1 PARSEL, 63303 ADA 2 PARSEL, 63303 ADA 5 PARSEL, 63305 ADA 1 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Nakit Akışı
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Ruhsatlar (Kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Tapu Sureti - (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 şartlarına 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 6 adet arsa ve 1 adet projenin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 7 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor 29.12.2014 tarih ve SNP-1410007 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Metin EVLEK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

Şerife Seda YÜCEL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Eski rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-0712008	SNP-1211009	SNP-1312010-REV
Rapor Tarihi	17.12.2007	26.12.2012	11.07.2014
Rapor Konusu	220 adet arsa	7 Adet arsa	7 Adet arsa
Raporu Hazırlayanlar	O.TAHSİN AKYEL İ.Ümit SEYMEN	Eren KURT A.Ali YERTUT	Eren KURT A.Ali YERTUT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	27.356.125	9.570.000	10.864.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

44638 ADA 4 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: ALACAATLI
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 44638
Parsel No	: 4
Alanı	: 543 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 13063
Cilt No	: 59
Sayfa No	: 5757
Tapu Tarihi	: 05.09.2007

44638 ADA 5 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ALACAATLI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	44638
Parsel No	:	5
Alanı	:	555 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	13063
Cilt No	:	59
Sayfa No	:	5758
Tapu Tarihi	:	05.09.2007

63306 ADA 1 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ALACAATLI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	63306
Parsel No	:	1
Alanı	:	3.010 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	4460
Cilt No	:	89
Sayfa No	:	8765
Tapu Tarihi	:	30.01.2012

63304 ADA 1 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ALACAATLI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	63304
Parsel No	:	1
Alanı	:	3.401 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	4460
Cilt No	:	89
Sayfa No	:	8762
Tapu Tarihi	:	30.01.2012

63303 ADA 2 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ALACAATLI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	63303
Parsel No	:	2
Alanı	:	1,983 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	4460
Cilt No	:	89
Sayfa No	:	8758
Tapu Tarihi	:	30.01.2012

63303 ADA 5 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ALACAATLI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	63303
Parsel No	:	5
Alanı	:	1.528 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	4460
Cilt No	:	89
Sayfa No	:	8761
Tapu Tarihi	:	30.01.2012

63305 ADA 1 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ALACAATLI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	63305
Parsel No	:	1
Alanı	:	8.456 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	4460
Cilt No	:	89
Sayfa No	:	8764
Tapu Tarihi	:	30.01.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

63303 Ada 2 Parsel'in

Beyanlar hanesinde; " Sağlık Tesisi" (30.01.2012/4460) (Bu beyan parselin imar bilgilerinde ayrılmış olduğu fonksiyonu tescil etmek amaçlı belirtilmiş 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)

63303 Ada 5 Parsel'in

Beyanlar hanesinde; " Sosyal Tesis" (30.01.2012/4460) (Bu beyan parselin imar bilgilerinde ayrılmış olduğu fonksiyonu tescil etmek amaçlı belirtilmiş 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)

63306 Ada 1 Parsel'in

Beyanlar hanesinde; " Teknik Altyapı Alanı" (30.01.2012/4460) (Bu beyan parselin imar bilgilerinde ayrılmış olduğu fonksiyonu tescil etmek amaçlı belirtilmiş 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)

63305 Ada 1 Parsel'in

Beyanlar hanesinde; " Ticaret Alanı" (30.01.2012/4460) (Bu beyan parselin imar bilgilerinde ayrılmış olduğu fonksiyonu tescil etmek amaçlı belirtilmiş 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)

63304 Ada 1 Parsel'in

Beyanlar hanesinde; " BHA (Belediye Hizmet Alanı)" (30.01.2012/4460) (Bu beyan parselin imar bilgilerinde ayrılmış olduğu fonksiyonu tescil etmek amaçlı belirtilmiş 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)

63306 Ada 1 Parsel'in

Şerhler hanesinde; " TEDAŞ lehine 18.02.2013 tarihinden itibaren 99 yıl müddetli trafo yeri için kira şerhi." 09.04.2013 tarih 18185 yev.(Bu beyan parsel üzerinde belirtilen alanda TEDAŞ kurumu için trafo kurulması için belirtilmiş 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; herhangi bir alım satım işlemi yapılmamıştır.

Taşınmazlardan 63306 ADA 1 PARSEL, 63304 ADA 1 PARSEL, 63303 ADA 2 PARSEL, 63303 ADA 5 PARSEL, 63305 ADA 1 PARSEL"er daha önce Yenimahalle İlçesi Alacaatlı Mahallesi 44639 Ada, 1-14 Parseller; 44640 Ada, 1-5 Parseller; 44643 Ada, 1-12 Parseller; 44645 Ada, 1-14 Parseller; 44646 Ada, 1-17 Parseller; 44647 Ada, 1-13 Parseller; 44648 Ada, 1-17 Parseller; 44649 Ada, 1-13 Parseller; 44653 Ada, 1 parsel; 44654 Ada, 1-16 Parseller; 44657 Ada, 1-16 Parseller; 44661 Ada, 1-11 Parseller; 44662 Ada 1-12 Parseller; 44663 Ada, 1-8 Parseller; 44664 Ada, 1-14 Parseller; 44665 Ada 1-16 Parseller; 44667 Ada, 1 parsel; 61041 Ada, 1 parsel; 61042 Ada, 1-11 Parseller; 61043 Ada, 1-3 Parseller; 61045 Ada, 1-2 Parseller; 61049 Ada, 1-4 Parseller de kayıtlı iken yeni parselasyon planları kapsamında oluşan dağıtım cetvellerine istinaden 30.01.2012 tarih 4460 yevmiye ile kayıt edilmişlerdir. 2014 yılında değişen idari sınırlar nedeniyle Çankaya ilçesi sınırlarına dahil olmuşlardır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre;

44638 ada 4 ve 5 parseller; 84182 nolu parselasyon planı kapsamında yer almaktadır. Parseller mer"i imar planında, TAKS:0,25, KAKS:0,40, Hmax:7,50m. yapılanma koşullarında 2 katlı konut alanda kalmaktadır.

63306 ada 1 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63305 ada 1 parseller, 84309 nolu parselasyon planı kapsamında yer almaktadır.

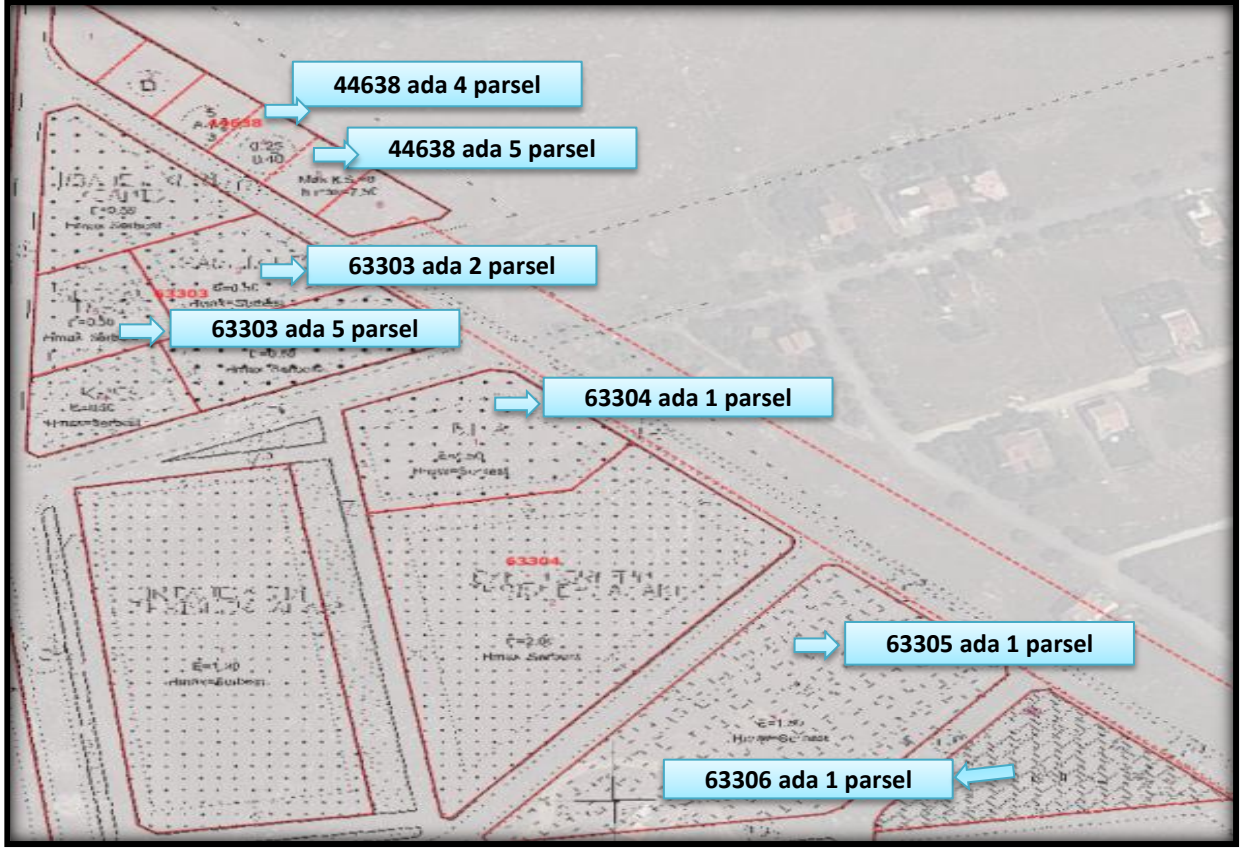
63303 ada 2 parsel: Sağlık Tesis Alanı, E:0.50, h(max):serbest,

63303 ada 5 parsel: Sosyal Tesis Alanı, E:0.50, h(max):serbest,

63304 ada 1 parsel: Belediye Hizmet Alanı, E:0.50, h(max):serbest,

63305 ada 1 parsel: Ticaret Alanı, E:1.50, h(max):serbest,

63306 ada 1 parsel; Teknik Altyapı Alanı imarlıdır.



84309 NOLU PARSELASYON PLANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikler ile Ankara Büyükşehir Belediyesi 2023 yılı Başkent Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
2. Her türlü yapılaşmada Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
3. Özel otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda ada/parsel içerisinde karşılanacaktır. Araç yolu cephesi hariç olmak kaydıyla, bodrum katlarda otoparklar parsel sınırına kadar yapılabilir. Yol cephesinde yapılacak bodrum kat otoparkları için yaklaşma mesafesi 5m'dir.
4. Yaya yolları gerektiğinde yangın, çöp, vb. kullanışlar ve binalara otopark giriş çıkışı amacı ile kullanılabilir.
5. Parselasyon planı tek etapta 3194 sayılı kanununun 18. Maddesi'ne göre hazırlanacak ve uygulanacaktır.
6. Artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının düzenleme ortaklık payı (D.O.P.) kesintisi parsel maliklerince bedelsiz terk edilecektir.
7. Emsali aşmamak şartı ile münferit, bitişik ve çoklu bloklar düzenlenebilir. Blok şekli, blok boyu, blok derinliği, bahçe mesafeleri, çıkma boyutları, kat yükseklikleri, maksimum yapı yüksekliği, ön bahçe, yan bahçe ve arka bahçe çekme mesafelerini ve binalar arası yaklaşma mesafelerini tayin etmeye, Kentsel Tasarım Projesi ve/veya Avan Proje onayı ile ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.
8. Bloklar arası kapalı geçiş alanları, Mimari Projede görsel zenginlik yaratacak şekilde revak olarak düzenlenen alanlar, üstü kapalı iç avlular ve sundurmalar, açık çıkmalar, kış bahçeleri emsale dâhil değildir.
9. Yönetmeliklerde tanımlanmış çatı eğimleri içinde kalmak koşuluyla çatı şekli serbesttir.
10. Teras çatılarda bahçe düzenlemesi yapılabilir, bahçe düzenlemesi için gereken 50cm toprak dolgu parapet yüksekliğine dâhil edilmez.
11. ARE JEOTEKNİK Müh. Müş. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan Yenimahalle (ANKARA) Alacaatlı 44639, 44640, 44643, 44645, 44648, 44649, 44653, 44654, 44657, 44658, 44661, 44662, 44663, 44664, 44665, 44667, 61041, 61042, 61043, 61044, 61045, 61046, 61047, 61049 adaları kapsayan Jeolojik Etüt Raporuna uyulacaktır.

B. TİCARET ALANLARINDA

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

C. KONUT ALANLARINDA

1. Emsal: 0.85 Hmax: Serbesttir.
2. Konut adedi: Parsel bazında toplam inşaat alanının $175m^2$ 'ye bölünmesi ile elde edilen rakamdır. Bölümden çıkan rakamın virgülden sonraki hanesinin 5 ve 5'ten fazla olması halinde rakam bir üst tam sayıya yuvarlanır. Emsal alanı dahilinde kalmak, toplam inşaat alanının %20'sinden fazla olmamak koşuluyla, konut adası içerisinde yakın çevresinin ve alanın ihtiyaçlarını karşılamak üzere apart otel, rezidans, ofis, home - ofis alanları ayrı ayrı ya da birlikte yapılabilir.
3. Yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, toplam kat alanının %5'ini aşmayacak şekilde, halkın günlük zorunlu ihtiyaçlarını gidermeye yönelik ticari kullanımlar yer alabilir. Bu bent kapsamında kalan ticari kullanımlar; bakkal, kasap, manav, kadın / erkek berberleri, gazete / kitap satış yerleri, tuhafiyeye, eczane, muayenehane, kafe, kreş, spor birimleri vb. olarak sayılabilir.
4. Binalara ± 0.00 kotu yüksek yoldan veya tabi zeminden veya tesviyelerle belirlenmiş olan site içi yollardan verilecek; bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır. Tüm bu düzenlemeler, Kentsel Tasarım Projesi kapsamında İlçe Belediyesinin onayına tabidir.
5. Ada içi ortak bahçelerde süs havuzları, oturma yerleri (kameriye, pergola, vs.) gibi tesisler ile bahçe ve peyzaj düzenlemelerinde ± 2.00 m.den fazla kazı, dolgu ve teraslamalar yapılabilir.

6. Zemin katlar $\pm 1.50m$ 'de tesis edilebilir.

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

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

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

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

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

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

D. DİĞER HÜKÜMLER

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

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

44638 ada 4 ve 5 parseller; 84182 nolu parselasyon planı kapsamında yer almakta olup son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

63306 ada 1 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63305 ada 1 parseller, 84309 nolu parselasyon planı kapsamında yer almaktadır.

Taşınmazların eski ada parsel numaralı olan; 44639 Ada, 1-14 Parseller; 44640 Ada, 1-5 Parseller; 44643 Ada, 1-12 Parseller; 44645 Ada 1-14 Parseller; 44646 Ada 1-17 Parseller; 44647 Ada 1-13 Parseller; 44648 Ada 1-17 Parseller; 44649 Ada 1-13 Parseller; 44653 ada 1 parsel; 44654 Ada 1-16 Parseller; 44657 Ada 1-16 Parseller; 44661 Ada 1-11 Parseller; 44662 Ada 1-12 Parseller; 44663 Ada 1-8 Parseller; 44664 Ada 1-14 Parseller; 44665 Ada 1-16 Parseller; 44667 ada 1 parsel; 61041 ada 1 parsel; 61042 Ada 1-11 Parseller; 61043 Ada 1-3 Parseller; 61045 Ada 1-2 Parseller; 61049 Ada 1-4 Parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Yenimahalle Belediyesi Meclisi'nin 05.07.2011 gün ve 468 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.08.2011 gün ve 2400 sayılı kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Taşınmazlar 84237 nolu parselasyon planı kapsamında 62303 ada- 1 parsel; 62303 ada 2 parsel; 62303 ada 5 parsel, 62304 ada 1 parsel; 62305 ada 1 parsel, 62306 ada 1 parsel olarak düzenlenmiş iken daha sonra 10.11.2011 tarih 1382-4877 sayılı Encümen kararı ile onaylanan 84309 parselasyon planı kapsamında mevcut ada parsel numaraları kaydedilmiş ve 28.02.2012 tarihinde tapu siciline kaydolmuşlardır.

Taşınmazlar 2014 yılında değişen idari sınırlar nedeniyle Çankaya Belediye sınırları dahilinde kalmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. 63305 ada 1 parsel için alınmış ruhsat ve proje bulunmakta olup, parsel üzerinde yan parselde yer alan inşası devam eden İncek Life Blue projesinin prefabrik konteynırları bulunmaktadır.

63305 ada 1 parselde, 138 adet ofis (işyeri) için 26.03.2014 tarih 283 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat bilgilerine göre yapının toplam inşaat alanı 19.113 m²'dir. Parsel üzerinde inşası planlanan projede bina bodrum+zemin+23 normal kattan oluşmakta olup, toplam 25 katlı olarak projelendirilmiştir. Bodrum katında su deposu, enerji odası, elektrik odası, esanjör odası, sığınak gibi ortak alanlar, zemin ve 1. normal katında 5'er adet home ofis, 6. ile 22. katlar arası 6'şar adet home ofis, 23. katında 2 adet dubleks home ofis bulunmaktadır. Toplam bağımsız bölüm sayısı 138'dir.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Herhangi bir farklılık bulunmamaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

63305 ada 1 parsel üzerinde ruhsatlandırılmış proje için:

KUTAY BİR YAPI DEN. LTD. ŞTİ.

Mustafa Kemal Mah. 2134 Sk. Berke Apt. No:5/6-7 Çankaya/ANKARA

Yetkilisinin Adı: Ferit Seyhun Altın

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

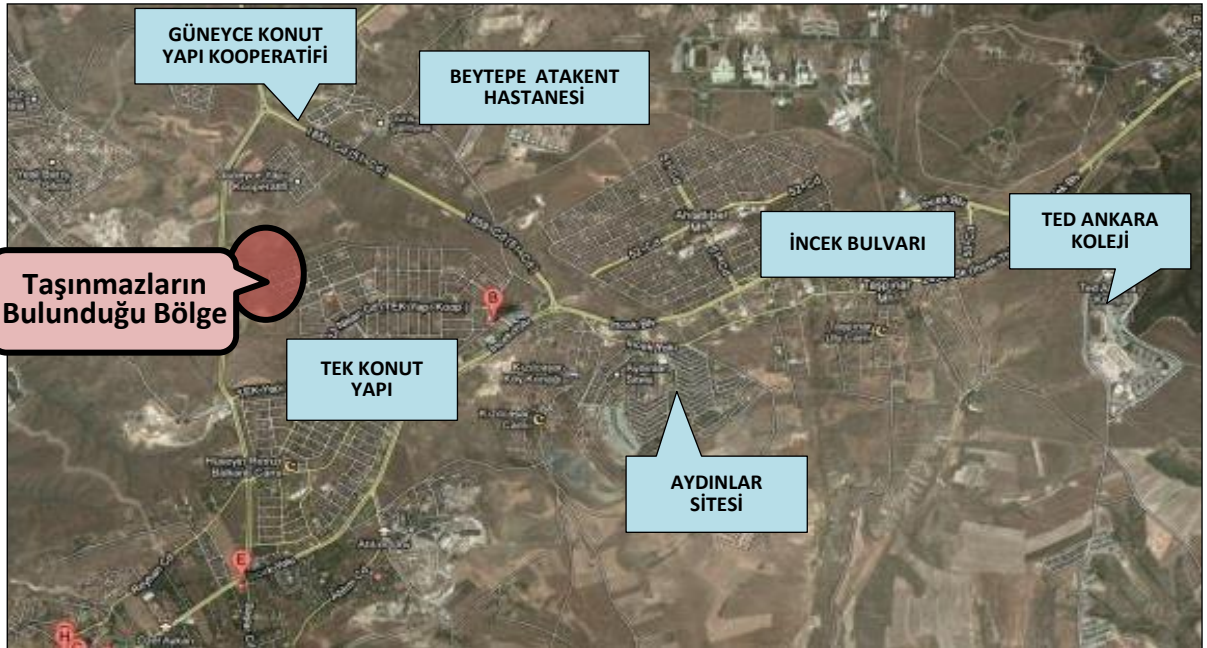
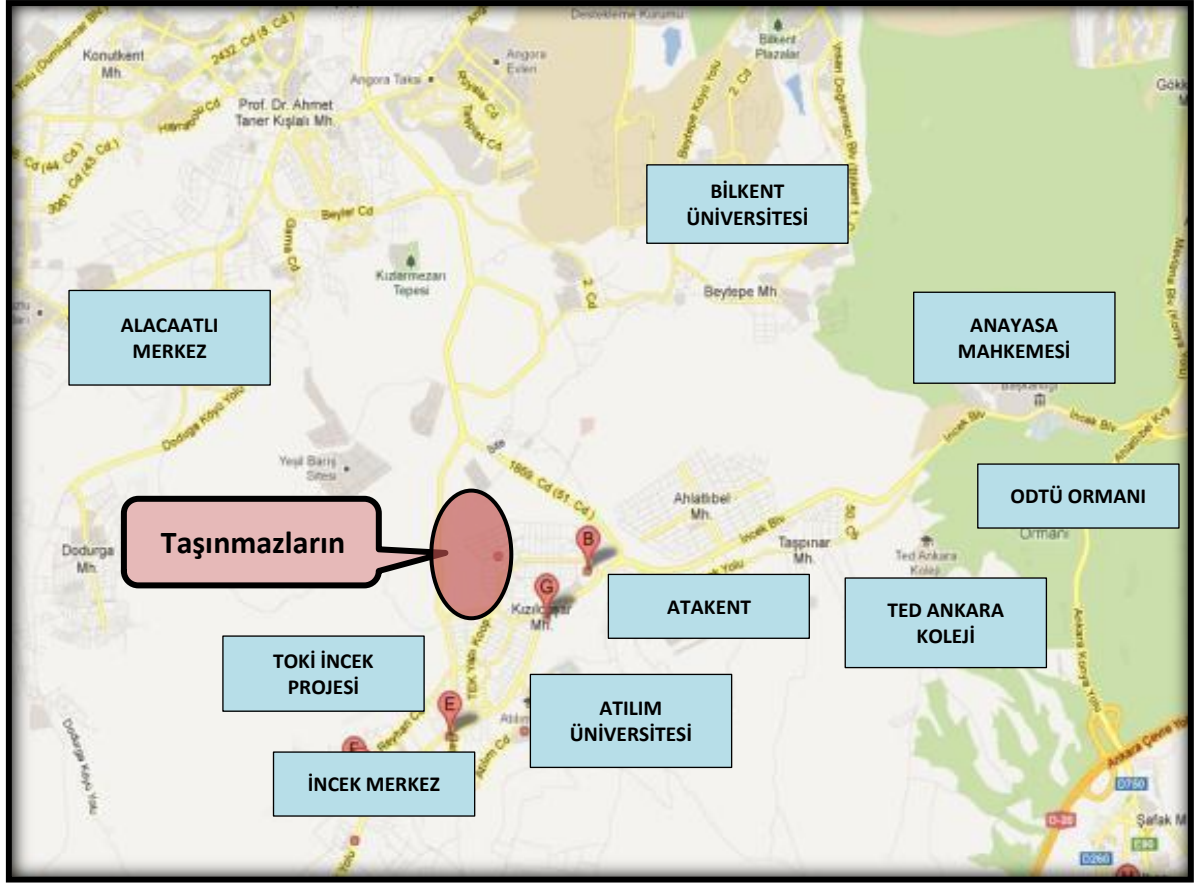
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 44638 Ada 4 Parselde kain 543 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz; 44638 Ada 5 Parselde kain 555 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz; 63306 Ada 1 Parselde kain 3.010 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz; 63304 Ada 1 Parselde kain 3.401 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz; 63303 Ada 2 Parselde kain 1.983 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz; 63303 Ada 5 Parselde kain 1.528 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz; 63305 Ada 1 Parselde kain 8.456 m² alanlı arsa nitelikli projedir. Taşınmazlar Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindedirler.

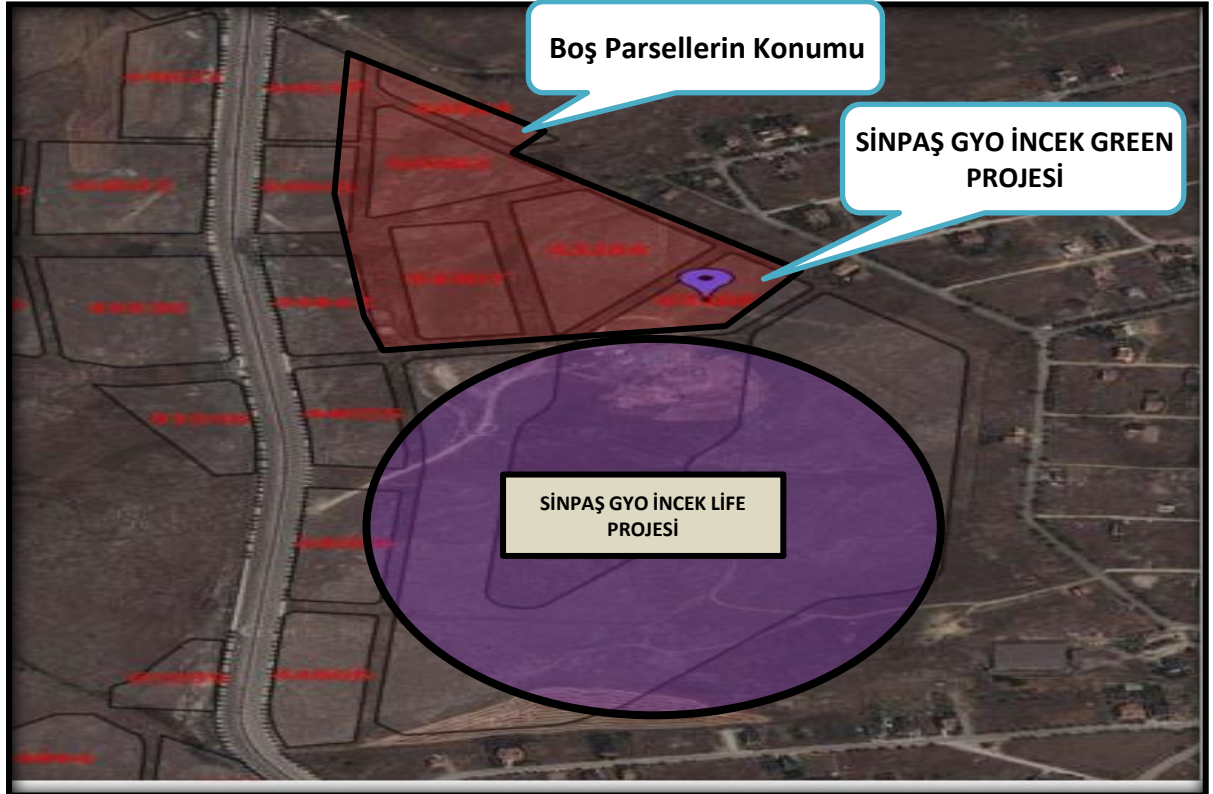
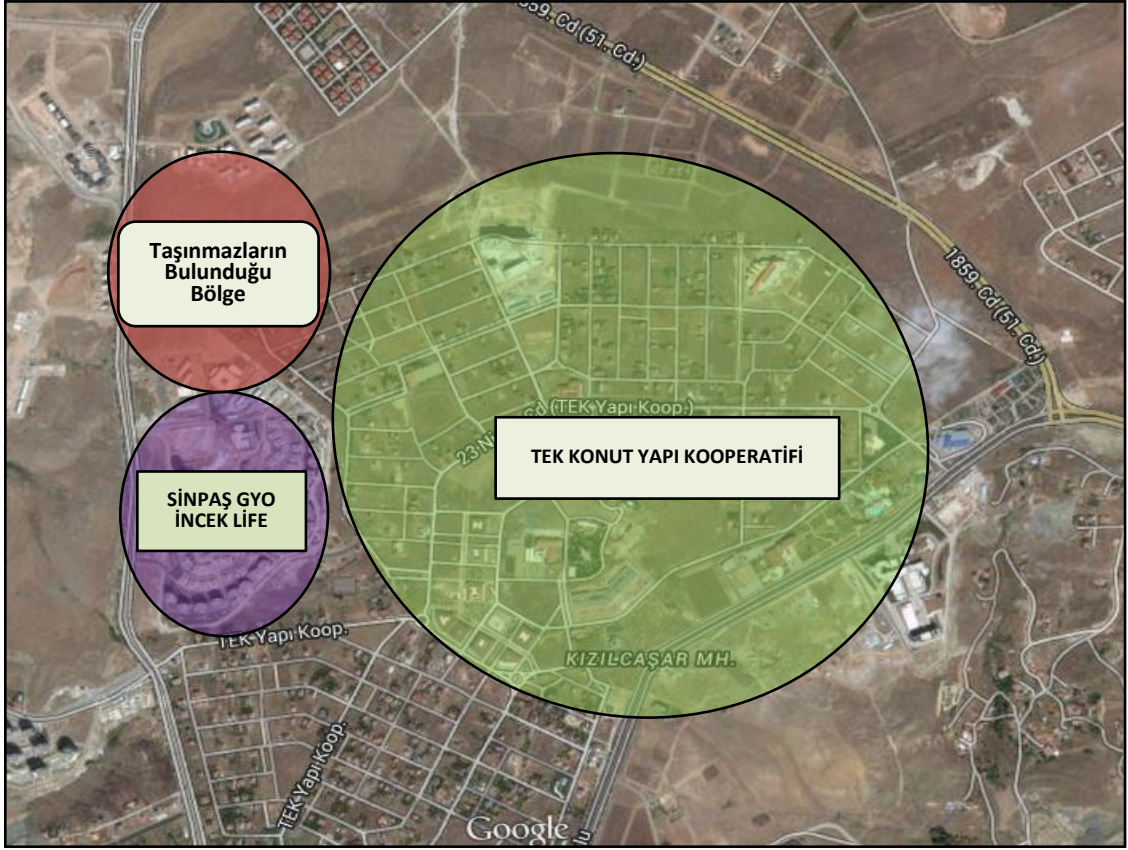
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

44638 Ada 4 Parsel: 543 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir . Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel; ara parsel niteliğindedir. Geometrik form olarak dikdörtgen formundadır.

44638 Ada 5 Parsel: 555 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel; ara parsel niteliğindedir. Geometrik form olarak dikdörtgen formundadır.

63306 Ada 1 Parsel: 3.010 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup inşasına devam edilen proje olan bitişik parselde konumlu İncek Life projesinin konteynırları bulunmaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik form olarak üçgen formundadır.

63304 Ada 1 Parsel: 3.401 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik form olarak yamuk formundadır.

63303 Ada 2 Parsel: 1.983 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik form olarak yamuk formundadır.

63303 Ada 5 Parsel; 1.528 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik form olarak yamuk formundadır.

63305 Ada 1 Parsel; 8.456 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel için düzenlenmiş ruhsat ve proje bulunmakta olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İncek Green isimli proje geliştirileceği bilgisi alınmıştır. Parselde inşasına devam edilen proje olan bitişik parselde konumlu İncek Life Blue projesinin konteynırları bulunmaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Geometrik form olarak yamuk formundadır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

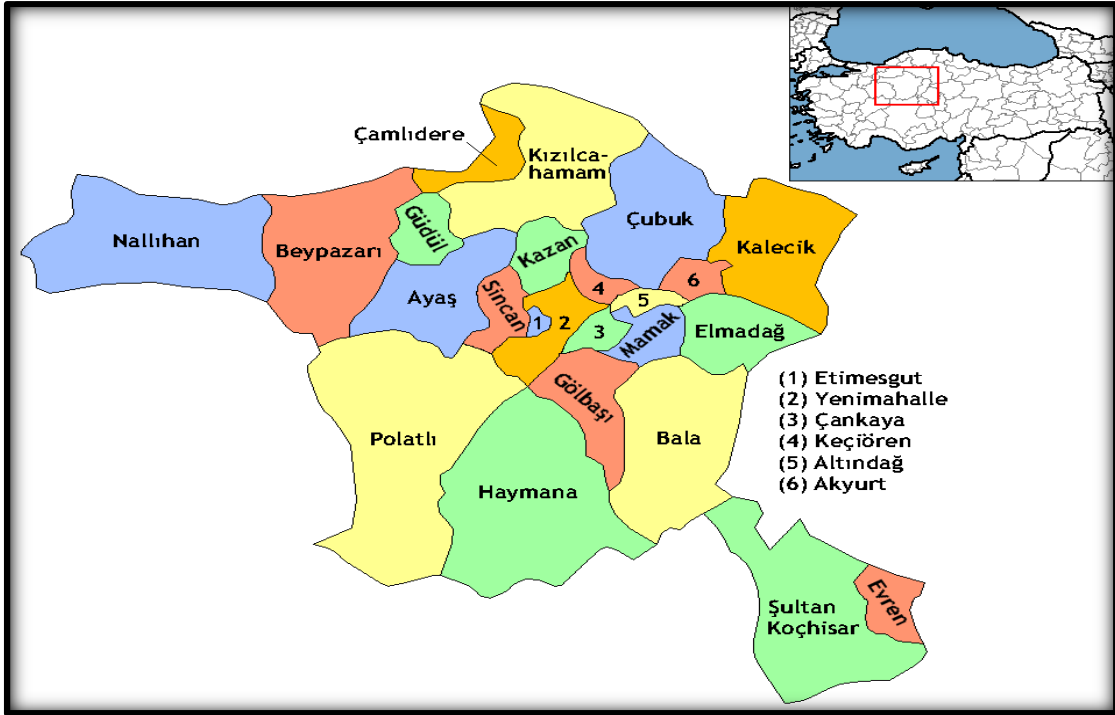
Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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

Ankara'nın 2010 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 4.771.716'dır. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun %96.7'si il ve ilçe merkezlerinde, geriye kalanı köy veya beldelerde yaşar. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde, il nüfusunun ise %85'i merkezde yaşar.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



Harita 2 - Ankara'nın İlçelerinin Konumları

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

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

4.1.2 - Çankaya İlçesi

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

Ankara ilinin en yüksek nüfusa sahip ikinci ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2010 sayımlarına göre 797.109 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de en büyük ikinci ilçesidir. 2000 nüfus sayımında 758,490 olan nüfus 10 yılda yaklaşık 40,000 kişi artmıştır. Sekiz yüz bine yaklaşan nüfusun 384.685'i erkek; 412.424'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar.

Çankaya'da 80'li yıllardan itibaren inşa edilen önemli eserler arasında, sadece ilçenin değil Ankara'nın da simgesi olan Atakule, Kocatepe Camisi ve Hitit Güneş Kursu Anıtı sayılabilir.

1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi kurulmuş, Çankaya da bu belediyeye bağlı bir metropol olmuştur. İlçe bir belediye başkanlığına ve bir kaymakamlığa bağlıdır. İlçede 116 tane mahalle vardır.



Harita 3 - Yenimahalle Haritası

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 oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir. 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 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 ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketleneceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle 2-3 katlı ayırık düzende inşa edilmiş villa tarzında yapılar ve yine aynı tarzda kooperatifler bulunmaktadır. Bölgedeki arazi arzının fazlalığı da dikkat çekmektedir. Büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların henüz bölgede yoğun olmadığı birkaç projenin bulunduğu gözlemlenmiştir. Yakın konumda; TEK Yapı Kooperatifi, Güneyce Yapı Kooperatifi, Aydınlar Sitesi, İnşa edilmekte olan Restoryum projesi ve Sinpaş İncek Life Projesi, TOKİ İncek Konutları ve boş parseller yer almaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerine başlandığı gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludurlar.
- * Erişilebilirlikleri yüksektir.
- * 44638 ada 4 ve 5 parseller konut; 63305 ada 1 parsel Ticaret Alanı fonksiyonlu alanda kalmaktadır.
- * Kesintileri yapılmış net imar parseli niteliğindedirler.
- * 63305 ada 1 parsel için ruhsat alınmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede satılık arsa arzı çoktur.
63303 ada 2 parsel: Sağlık Tesis Alanı
- * 63303 ada 5 parsel: Sosyal Tesis Alanı
63304 ada 1 parsel: Belediye Hizmet Alanı
63306 ada 1 parsel; Teknik Altyapı Alanı imarlıdır.
- * Ana yoldan iç kısımda yer almaktadırlar.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi, ve
Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

* Kaptan Gayrimenkul

Tel 0312 344 44 41

İncek Beytepe'de, 35 m.'lik yola 3. ada olduğu beyan edilen, E:0.25, 2,5 kat imarlı, 465 m² arsa için 215.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Konum olarak taşınmazlardan daha iyi konumda bulunmaktadır.

SATILIK	465	.-M ²	215.000	.-TL	462	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

* Ar-Çe Emlak

Tel 0 533 818 35 05

İncek Bulvarı'na cepheli olduğu beyan edilen 2200 m², Emsal:0.40, konut imarlı arsa için 3.200.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2200	.-M ²	3.200.000	.-TL	1.455	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

* Tuncay Gayrimenkul

Tel 0 312 220 10 03

Gölbaşı, İncek Migros yakınında olduğu beyan edilen, Emsal:0.50, h(max):9.50 m., konut imarlı 330 m² arsa için 185.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	330	.-M ²	185.000	.-TL	561	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

* Sahibinden

Tel 0 312 435 81 12

Yenimahalle'de Adasitesi,MEA Evleri,Koza Sitesi ve Tilia Avant Residence yanı tek tapu (60959 ada 3 parsel) köşe konumlu, Emsal:0.50, konut imarlı 1182 m² arsa için 1.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz daha yerleşik bir bölgededir.

SATILIK	1.182	.-M ²	1.000.000	.-TL	846	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

*** Çatkapı Gayrimenkul**

Tel 0 312 338 74 44

Yenimahalle'de yerleşik alan içerisinde bulunan Emsal: 0.50, konut imarlı 2100 m² arsa için 1.650.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2.100	.-M ²	1.650.000	.-TL	786	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

*** Tuncay Gayrimenkul**

Tel 0 312 220 10 03

Güneyce Villalarının kuzeyinde yer alan E:0.50, villa imarlı tam mülkiyet 330 m² arsa için 185.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Bölge yeni projelerin olması, talebin çok olması ve imar şartlarının artacağı söylentileri nedeniyle alım-satım rakamlarında artış olduğu beyan edilmiştir. Emsal:1.50 ticari imarlı arsaların bulvar cepheli olduklarında 1.000-1.500.-USD/m² birim değerlerden bahsedildiğini, içerlerde ise bu rakımın düşeceği belirtilmiştir.

SATILIK	330	.-M ²	185.000	.-TL	561	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

*** Keskin Emlak**

Tel 0 312 460 26 27

Yapılan görüşmede E:0.40 konut imarlı arsalar için 450.-TL/m² birim değer ve E:1.50 ticari imarlı arsa için 1.500.-TL/m² birim değer ile satılabileceği beyan edilmiştir. Bölgede artan konut projeleri nedeniyle talebin de arttığı ve alım-satım rakamlarının arsa bazında yükseldiği bilgisi alınmıştır.

Konut Emsalleri

* İncek Life Satış Ofisi

Tel 0312 460 00 01

Aşağıda yer alan listede Ankara da inşasına yeni başlanan İncek Life projesi kapsamında yer alan dairelerin satış ofisinden alınmış minumum ve maksimum rakamlar doğrultusunda istenen bedelleri bulunmaktadır.

İncek Life Blue Fiyat Listesi				
Konut Tipi		Alan	Istenilen Değer (TL)	Birim ^{m2} Değeri
Villa	Natamam	380	2.291.000	6.029
3+1	Bahçe	125	801.000	6.408
3+1	Bahçe	130	725.000	5.577
3+1	1.kat	130	684.000	5.262
3+1	5.kat	125	737.000	5.896
4+1	1.kat	150	744.000	4.960

İncek Life Blue Fiyat Listesi				
Konut Tipi		Alan	Istenilen Değer (TL)	Birim ^{m2} Değeri
1+1 D	Min.	80	331.067	4.138
	Max.	80	362.262	4.528
1+1 B	Min.	84	362.780	4.319
	Max.	89	423.657	4.760
1+1 C	Min.	94	401.472	4.271
	Max.	102	451.760	4.429
2+1 A	Min.	131	565.078	4.314
	Max.	152	675.860	4.446

İncek Life Green Fiyat Listesi				
Konut Tipi		Alan	Istenilen Değer (TL)	Birim ^{m2} Değeri
2+1 A	Min.	120	469.458	3.912
	Max.	127	567.074	4.465
2+1 B	Min.	94	370.601	3.943
	Max.	98	433.039	4.419
3+1 C	Min.	167	627.727	3.759
	Max.	173	750.083	4.336
2+1 D	Min.	211	694.681	3.292

*** Sahibinden**

Tel 0 532 210 20 31

İncek Life'da 1+1, 23 katlı blokların 22. katında olduğu beyan edilen, 74 m² olarak pazarlanan daire için 320.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	74	.-M ²	320.000	.-TL	4.324	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Remax Premier**

Tel 0 505 707 82 55

İncek Life'da 4+1, 5 katlı blokların 4. katında olduğu beyan edilen, 198 m² olarak pazarlanan daire için 890.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	198	.-M ²	890.000	.-TL	4.495	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Aslan Grup Gayrimenkul**

Tel 0 312 242 14 32

Can Atabilge Sitesi'nde peyzaj ve havuz manzaralı olduğu beyan edilen, 1. katta yer alan, 4+1, 185 m² olarak pazarlanan daire için 550.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Konum olarak taşınmazları bulunduğu bölgeden daha içerde olup, bulvara uzaktır.

SATILIK	185	.-M ²	550.000	.-TL	2.973	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Sahibinden**

Tel 0 532 631 00 01

Çayyolu Armoni Konutlarında, 5+2, 310 m² olarak pazarlanan, natamam villa için 500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	310	.-M ²	500.000	.-TL	1.613	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Sahibinden**

Tel 0536 223 59 10

Kardelenköy Sitesi'nde, 740 m² arsa üzerinde, 355 m² kullanım alanlı, 7+2 olarak pazarlanan natamam villa için 595.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	355	.-M ²	595.000	.-TL	1.676	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

Medyadan Elde Edilen Veriler

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

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

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

TOKİ Çukurambar Mahallesi'ndeki, 29101 ada 18 parsel ve 29102 ada 5 parseldeki 57.788 m²'lik konut+ticaret imarlı arsasını arsa karşılığı gelir paylaşımı karşılığında açık arttırma yoluyla Türkerler İnşaat Tur.Maden.Enerji Üretimi Tic. ve San.A.Ş. ve Gestaş İnş.Tic.ve San.A.Ş.'ne 275.220.000.-TL bedel ile satmıştır. (4.762.-TL/m²)

Ankara Büyükşehir Belediyesi; Çankaya ilçesi Alacaatlı Mahallesi'nde yer alan 14.922 m² alanlı, Emsal: 1.50, konut+ticaret imarlı, 64152 ada 1 parseli 13.429.800.-TL muhammen bedel ile ihaleye sunmuştur. (900.-TL/m²)

Yenimahalle ve Susuz ilçelerinde toplam 34.250,09 m² olan 7 adet arsayı 16.125.607.-TL muhammen bedel ile ihaleye sunmuştur. Parsel detayları aşağıdaki gibidir.

Mevkii	Ada	Parsel	Lejandı	Alanı (m ²)	Muhammen Bedel (TL)	Birim Değer (TL/m ²)
Susuz	63318	2	Konut	10.658,79	5.329.395,00	500
Susuz	63310	4	Konut	10.514,98	5.257.490,00	500
Susuz	63311	1	Ticaret	4.130,76	2.478.456,00	600
Alacaatlı	60959	6	Konut	811,00	324.400,00	400
Alacaatlı	60913	2	Konut	5.179,58	1.553.874,00	300
Alacaatlı	44551	5	Konut	829,33	331.732,00	400
Alacaatlı	44550	6	Konut	2.125,65	850.260,00	400

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki küçük ölçekli, Emsal 0,40 konut imarlı (1/1 tam hisseli) arsa birim m² değerlerinin 200- 300 TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, **44638 ada 4 parsel** ve **44638 ada 5 parsellerin** birim m² değeri olarak **400 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede ticaret alanı imarlı parsellerin Emsali:0.50'dir. Bulvara cepheli ve iç kısımlarda olmak üzere bu parseller konum,büyükük, topoğrafya, mülkiyet durumuna göre arsa birim m² değerlerinin 500 TL/m² ile 800 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan **63305 ada 1 parsel** ticaret imarlı olup bölgedeki diğer ticari parsellerden farklı olarak emsal 1.50 yaklaşma koşullarına sahiptir. Konum olarak bulvar cepheli parsellerden daha az tercih edilir konumdadır. Taşınmazın olumlu ve olumsuz etkenleri göz önünde bulundurularak birim değer **1.250 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

63303 ada 2 parsel, Sağlık Tesis Alanı; 63303 ada 5 parsel, Sosyal Tesis Alanı; 63304 ada 1 parsel, Belediye Hizmet Alanı, 63306 ada 1 parsel, Teknik Altyapı Alanı imarlıdır. Bu alanlarla ilgili olarak Çankaya Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağını, bölgede yapılaşma başlaması durumunda belirleneceğini ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayiçi ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Her bir taşınmaz için rayiç bedel ile konut arsası birim m² bedelinin aritmetik ortalaması alınarak değer takdir edilmiştir. Belediyece belirlenmiş olan emlak vergisine esas rayiç değerlerin ortalama 200 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Her bir parselin konut imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kabulünden yola çıkılarak ortalama birim değerleri **300 TL/m²** olarak kabul ve takdir edilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda arsa birim m² hesaplamalarında örneklem olarak 44638 ada 5 parsel alınmış olup, diğer parsellerin değeri takdir edilirken bu birim değer göz önünde bulundurulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT ARSASI)(44638 ada 5 parsel)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	AR-ÇE EMLAK	Sahibinden	Çatkapı Gayrimenkul
SATIŞ FİYATI		3.200.000	1.000.000	1.650.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	555	2.200	1.182	2.100
BİRİM M ² DEĞERİ		1.455	846	786
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E: 0,40	E:0.40	E:0.50	E:0.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	Konut	Konut		
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		İYİ	BENZER	İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	10%	-20%
KONUM		ÇOK İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-30%	-20%	-20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-70%	-40%	-70%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	400	436	508	236

SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT TAŞINMAZLARIN ARSA DEĞERLERİ TABLOSU

Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
44638	4	543,00	400,00	217.200,00	93.620,69
44638	5	555,00	400,00	222.000,00	95.689,66
63303	2	1.983,00	300,00	594.900,00	256.422,41
63303	5	1.528,00	300,00	458.400,00	197.586,21
63304	1	3.401,00	300,00	1.020.300,00	439.784,48
63305	1	8.456,00	1.250,00	10.570.000,00	4.556.034,48
63306	1	3.010,00	300,00	903.000,00	389.224,14
TOPLAM DEĞER (-TL)				13.985.800,00	6.028.362,07
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				13.990.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				6.029.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. 7 adet taşınmazdan 63305 ada 1 parsel için ruhsat ve proje bulunmaktadır. Emisallerin incelenmesi sonucunda 63305 ada 1 parselin arsa birim değerinin 1.250 -TL/m² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen maliyet kalemlerinin eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

63305 ADA 1 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU			
Arsa Değeri	1.250,00 .-TL/M ²	X	8.456,00 M ² = 10.570.000 .-TL
Ruhsat Harçları Giderleri	25 .-TL/M ²	X	36.672,68 M ² = 916.817 .-TL
Mimari ve Disiplin Projeleri Giderleri	20 .-TL/M ²	X	36.672,68 M ² = 733.454 .-TL
TOPLAM =			12.220.271 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =			12.221.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =			5.267.672 .-USD

7 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU		
ALAN	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (USD)
19.476,00	15.640.000,00	6.741.000,00

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Gelir İndirgeme Yaklaşımı kapsamında parseller incelendiğinde, 63305 ada 1 parsel için VA sınıfında toplam 36672,68 m² inşaat alanlı ruhsat alındığı görülmüştür. Ruhsat ve proje bilgileri doğrultusunda nakit akışı hazırlanmıştır. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Konut imarlı parsellerin çok küçük alanlı olması sebebi ile müteahhitlerce kat karşılığı inşaat için karlılık arz etmediği öğrenilmiş, bu parseller için kat karşılığı oranları tespit edilememiş olup, arsa üzerinde yapılaşma koşulları çerçevesinde proje geliştirilip satılmış ve hasılattan maliyet, proje riski ve proje maliyeti düşülerek bugünkü arsa değeri bulunmuştur.

Kamusal parsel niteliğinde olan 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63306 ada 1 parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsellere ilişkin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılmaları ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayici ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile tek ve gerçekçi yöntem olarak emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınmış olup bu yöntemdeki veriler ışığında kamusal parsellerin değerleri takdir edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

63305 ada 1 parsel:

63305 ada 1 parselin alanı 8.456 m² dir. Parsel üzerinde inşa edilecek yapının toplam inşaat alanı ruhsat verilerine göre 36.672,68 m²dir. Daha önce yapılan çalışmalar dikkate alındığında toplam satılabilir alanının toplam inşaat alanının ~%70'i civarında olduğu kanaati oluşmuş olup, satılabilir alan hesabı bu varsayımla yapılmıştır. Toplam satışa esas alanı 13.379,10 m² olarak hesaplanmış olup değerler mevcut imar durumundan hesaplanmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden ticari/ofis türlerinde ünitelerin 1.dönemde %40' ının , 2.dönemde %30' unun 3.dönemde ise %30' sinin satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Parsel üzerindeki blokta home ofisler olacağı kabul edilmiş olup, ünitelerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

44638 ada 4 parsel ve 44638 ada 5 parsel:

44638 ada 4 ve 5 parsellerin toplam alanı 1098 m²dir. Toplam inşaat alanının emsal inşaat alanının %25 fazlası kadar olacağı öngörülmüştür. Parseller üzerine villa yapılacağı düşünülmüş olup, müstakil villaların yaklaşık satış birim değeri 1.900.-TL/m²dir. IV.B yapı sınıfında inşa edilecek olan villaların birim maliyetleri 2014 yılında 800.-TL/m²dir. Proje maliyetleri %3, proje riski %3 ve indirgeme oranı %11 olarak kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

44638 ADA 4 VE 5 PARSELLER NAKİT AKIŞLARI

PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Arsa Alanı	1.098,00m ²	Emsal	0,40
Toplam Emsal İnşaat Alanı	439,20m ²	Konut	Ticaret
Ortak Alan ve Diğer İlaveler	25%	100%	0%
Satışa Esas İnşaat Alanı	549,00m ²	549,00m ²	0,00m ²
Satış Birim Değeri	1.900,00TL/m ²		
Toplam Hasılat	1.043.100,00 TL		

Birim Maliyet Değeri	800,00TL/m ²	439.200,00 TL
Proje Riski	3,00%	31.293,00 TL
Proje Maliyetleri	3,00%	31.293,00 TL

Arsa Değeri (Hasılat-Maliyetler)	541.314,00 TL
İndirgeme Oranı	11,00%
Bugünkü Arsa Değeri	487.670,27 TL
Bugünkü Arsa Birim m ² Değeri	444,14TL/m ²

63305 ADA 1 PARSEL NAKİT AKIŞLARI

ALAN HESAPLAMA TABLOSU			
Arsa Alanı (m ²)	8.456,00	Emsal/KAKS	1,50
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	19.113,00	Konut Alanı	Ticaret Alanı
		0%	100%
		0,00m ²	19.113,00m ²
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	13.379,10	0,00m ²	13.379,10m ²

NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	0,00				
TOPLAM SATILABİLİR TİCARET ALANI (m ²)	13.379,10				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	13.379,10				
		2014-2015	2015-2016	2016-2017	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		0,00%	0,00%	0,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		0	0	0	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		0	0	0	
Satış Geliri (Konut)		0	0	0	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (İşyeri)		30,00%	30,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan (İşyeri)		4.014	4.014	5.352	13.379
Ortalama Birim Satış Fiyatı (İşyeri)		3.700	4.070	4.477	
Satış Geliri (İşyeri)		14.850.801	16.335.881	23.959.292	
Satış Gelirleri (Toplam)		14.850.801 TL	16.335.881 TL	23.959.292 TL	55.145.974 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemeyen Diğer Giderler					
TOPLAM		0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
Nakit Akım		14.850.801 TL	16.335.881 TL	23.959.292 TL	55.145.974 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		45.002.427 TL	44.576.183 TL	44.156.496 TL	
İNDİRGEME ORANI		10,00%	10,50%	11,00%	

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm parsellerin toplamı sonucunda **44.576.183 TL** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım oranının %30 ila %35 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 30 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	44.576.183 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	19.213.872 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 1 ADET ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	44.576.183 .-TL
Hasılat Payı Oranı	30%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	13.372.855 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	5.764.162 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	11.366.927 .-TL
Toplam Arsa Alanı	8.456,00 .-M²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	1.344,24 .-TL

6.3 3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımından Elde Edilen Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemesi yapılan 63305 ada 1 parsel ticaret imarlı olup bölgedeki diğer ticari parsellerden farklı olarak emsal 1.50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Konum olarak bulvar cepheli parsellerden daha az tercih edilir konumdadır. Taşınmaz için hazırlanan nakit akımları ve arsa proje geliştirme hesapları neticesinde birim değer **1.330,09 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Konut imarlı 44638 ada 4 parsel ve 44638 ada 5 parseller için arsa geliştirme hesaplarına göre birim m² değeri olarak **444,14 TL/m²** olarak takdir edilmiştir

63303 ada 2 parsel, Sağlık Tesis Alanı; 63303 ada 5 parsel, Sosyal Tesis Alanı; 63304 ada 1 parsel, Belediye Hizmet Alanı, 63306 ada 1 parsel, Teknik Altyapı Alanı imarlıdırlar. Bu alanlarla ilgili olarak Yenimahalle Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağını, bölgede yapılaşma başlaması durumunda belirleneceğini ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir. Kamusal parsel niteliğinde olan söz konusu parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsellere ilişkin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayiçi ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Her bir taşınmaz için rayiç bedel ile konut arsası birim m² bedelinin aritmetik ortalaması alınarak değer takdir edilmiştir. Belediyece belirlenmiş olan emlak vergisine esas rayiç değerlerin ortalama 200 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Her bir parselin konut imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kabulünden yola çıkılarak ortalama birim değerleri **300 TL/m²** olarak kabul ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
44638	4	543,00	444,14	241.170,27	103.952,70
44638	5	555,00	444,14	246.500,00	106.250,00
63303	2	1.983,00	300,00	594.900,00	256.422,41
63303	5	1.528,00	300,00	458.400,00	197.586,21
63304	1	3.401,00	300,00	1.020.300,00	439.784,48
63305	1	8.456,00	1.344,24	11.366.926,62	4.899.537,34
63306	1	3.010,00	300,00	903.000,00	389.224,14
TOPLAM DEĞER (-TL)				14.831.196,89	6.392.757,28
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				14.832.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				6.393.000,00	

63305 ADA 1 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU			
Arsa Değeri	1.344,24 .-TL/M ²	X	8.456,00 M ² = 11.366.927 .-TL
Ruhsat Harçları Giderleri	35 .-TL/M ²	X	36.672,68 M ² = 1.283.544 .-TL
Mimari ve Disiplin Projeleri Giderleri	30 .-TL/M ²	X	36.672,68 M ² = 1.100.180 .-TL
TOPLAM =			13.750.651 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =			13.751.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =			5.927.155 .-USD

7 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU		
ALAN	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (USD)
19.476,00	17.215.000,00	7.420.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

44638 ada 4 ve 5 no'lu parsellere kayıtlı gayrimenkuller mevcut onaylı 1/1000 ölçekli imar planına göre konut alanı imarlı, 63305 ada 1 parsel ticaret alanı imarlı olup, imar planı ile verilen yapılaşma koşullarına göre inşa edilip kullanımları en etkin ve verimli kullanımlarıdır.

63303 ada 2 parsel, Sağlık Tesis Alanı; 63303 ada 5 parsel, Sosyal Tesis Alanı; 63304 ada 1 parsel, Belediye Hizmet Alanı; 63306 ada 1 parsel, Teknik Altyapı Alanı imarlı olup bu parsellerin imar planı koşulları kapsamında belirtilen alanlar olarak kamulaştırılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;
7 Adet Taşınmazın toplam değeri: **15.640.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre;
7 adet taşınmazın toplam değeri: **17.215.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

63305 ada 1 parsel dışındaki taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır. Değerlemesi yapılan 63305 Ada 1 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki yapının ise yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, 63305 ada 1 parsel üzerindeki geliştirilecek olan yapıya ilişkin ruhsat ve projelerinin bulunması nedeniyle "**Proje**" olarak ve 63302 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63306 ada 1 parsel, 63304 ada 1 parsel, 44638 ada 4 ve 5 parsellerin "**Arsa**" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 6 adet arsa ve 1 adet projenin

29.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

15.640.000 .-TL

(On Beş Milyon Altı Yüz Kırk Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

18.455.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Niteliği	Ada No	Parsel No	Değeri (.-TL)	Değeri (.-USD)	Değeri (.-EURO)
ARSA	44638	4	217.200,00	93.620,69	77.021,28
ARSA	44638	5	222.000,00	95.689,66	78.723,40
ARSA	63303	2	594.900,00	256.422,41	210.957,45
ARSA	63303	5	458.400,00	197.586,21	162.553,19
ARSA	63304	1	1.020.300,00	439.784,48	361.808,51
ARSA	63306	1	903.000,00	389.224,14	320.212,77
PROJE	63305	1	12.221.000,00	5.267.672,41	4.333.687,94
TOPLAM DEĞER (.-TL)			15.636.800	6.740.000,00	5.544.964,54
YUVARLATILMIŞ DEĞER			15.640.000	6.740.000,00	5.545.000,00

SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞER TABLOSU			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
15.640.000	6.740.000	5.545.000	18.455.200 TL

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8200 .-TL

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402403

* 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.