

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ BÜYÜKESAT
MAHALLESİNDE
YER ALAN 1 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	02.12.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2013
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2013
RAPOR TARİHİ	26.12.2013
RAPOR NO	SNP-1312009
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ BÜYÜKESAT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	BÜYÜKESAT MAHALLESİ 29284 ADA Y:2 (E:1) PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

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
- 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 Kullanım Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** INA Tablosu (Nakit Akış Tablosu)
- Ek 3 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 -** Mahkeme Kararları (kopya)
- Ek 6 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim 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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet tam hisseli arsanın 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 değerleme 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 değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 26.12.2013 tarih ve SNP-1312009 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 57.560.000-TL'dir. (KDV hariç) .

Raporun hazırlanmasında Şerife Seda YÜCEL yardımcı olmuştur.

Söz konusu taşınmaz için daha önce 26.12.2012 tarih ve SNP-1211008 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

29284 ADA 2 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: BÜYÜKESAT
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 29284
Parsel No	: 2
Alanı	: 22.572 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 43482
Cilt No	: 16
Sayfa No	: 1547
Tapu Tarihi	: 02.08.2013

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nde 12.08.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmaz üzerinde;

*Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine 81207/5 sayılı parcelasyon planının iptaline dair kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. (11.01.2013 tarih 481 yevmiye) (taşınmazın 02.08.2013 tarihinde imar uygulaması yaparak parsel numarasının 1 iken 2 olarak tescil edildiği görülmüştür. Bu nedenle beyanın hükmünü yitirdiği düşünülmekte olup kaldırılması önerilmektedir.)

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın kayıtlı olduğu parsel 2013 yılı içerisinde oluşturulmuş olup bu parsel bazında mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirtilmiştir.

Ancak değerlemeye konu olan gayrimenkulün tapu kayıtlarında son 3 yıl içerisinde planların iptali, yeniden kadastral parsellere dönüşüm yapılması ve yeniden yapılan düzenleme sonucu yeni imar parsellerinin oluşması ile geçmişe yönelik inceleme yapıldığında tapu kayıtlarının oldukça uzadığı, hisseli parseller olması nedeni ile mülkiyet bilgilerinin oldukça karışık olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın geldilerine ait sayfaların bulunduğu tapu kütüklerinde, mabat kütük ve geldi sayfa sayısı oldukça fazla olup tapu müdürlüğüne bu kayıtların incelenmesine olanak tanınmamıştır. Bu nedenle değerlendirme tarihinde son 3 yıllık döneme yönelik tapu kayıtlarında sağlıklı bir tespit yapılamamış olup daha önceki raporlardan ve edinilen son tarihli bilgilerden faydalanılmıştır.

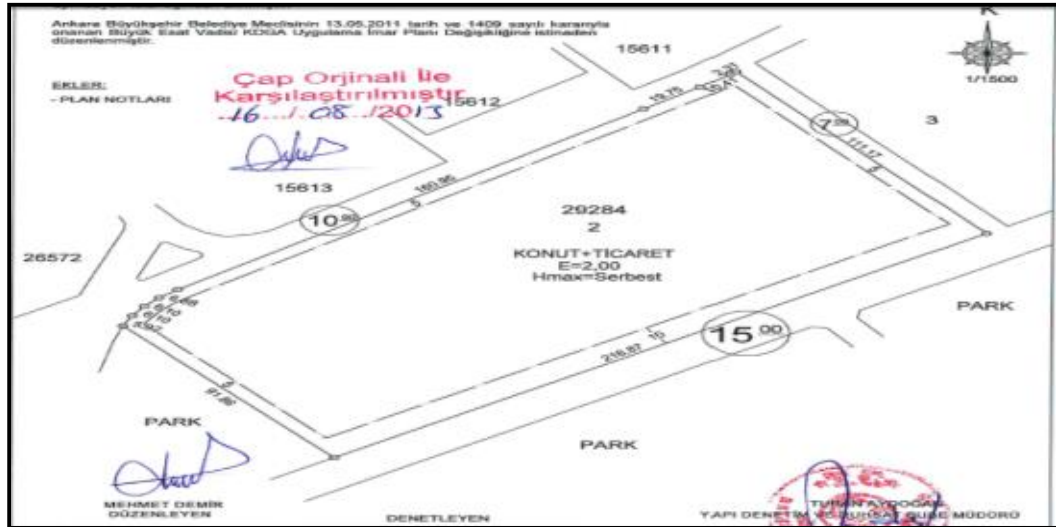
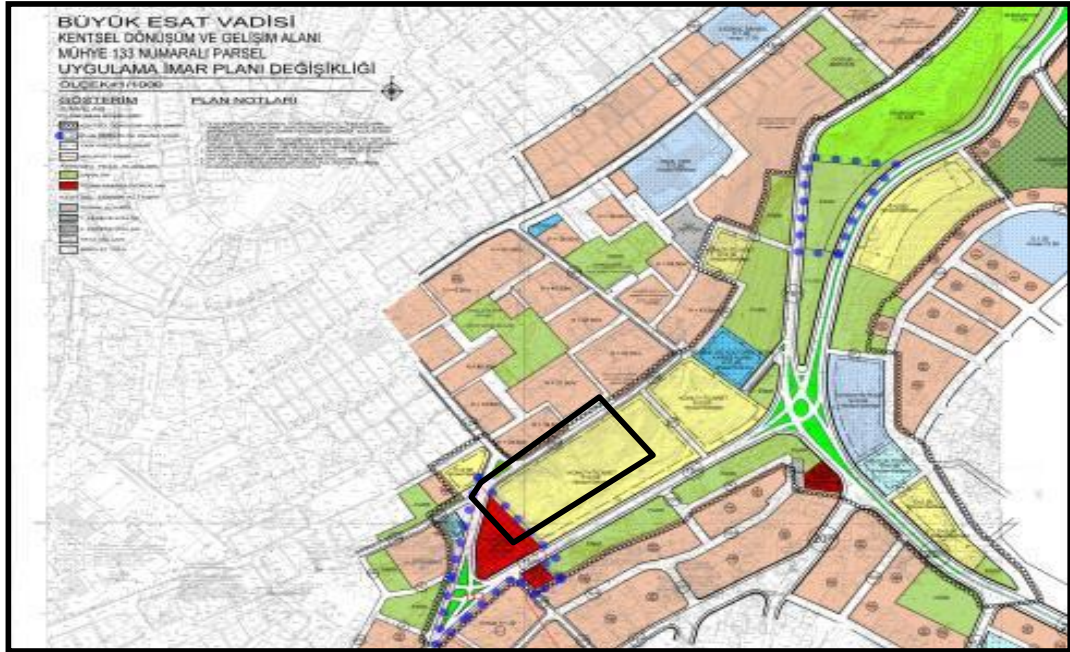
Taşınmazın geldi parsellerinden olan 6.241 m² yüzölçümüne sahip 29243 ada 3 parselde kain arsa vasıflı taşınmazın 3871/6241 hissesi Volkan Başeğmez, 2270/6241 hissesi Döndü Karakurt mülkiyetine kayıtlı iken; Volkan Başeğmez in hissesi 13.01.2011 tarihinde 2012 yevmiye no'su ile Döndü Karakurt mülkiyetine geçmiş olup daha sonra bu taşınmaz 14.10.2011 tarihinde 60977 yevmiye no'su ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Bu parselin bitişiğinde yer alan 16.331m² yüzölçüme sahip 29243 ada 4 parsel 30.12.2010 tarihinde 47362 yevmiye no'su ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir. Bu iki parsel yapılan imar uygulaması neticesinde kütükten terkin edilmiş olup, bu parsellerin tevhid edilmesi neticesinde değerlendirme konusu 29284 ada 1 parsel oluşmuş olup bu işlem tapu kütüğüne 16.12.2011 tarihinde 60977 yevmiye no'su ile işlenmiştir.

02.08.2013 tarih 43482 yevmiye ile taşınmazın imar uygulaması sonucu parsel numarasının 2 olarak tescil edilmiştir.

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 ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere ve 16.08.2013 tarihli imar durumu yazısına göre; değerlemeye konu olan 29284 ada Yeni:2 (Eski:1) parselde kayıtlı taşınmaz Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kapsamında yer almaktadır. Parsel Tercihli Kullanım Alanında, Konut+Ticaret Alanı imarlıdır. E:2,00, Hmax:Serbest'tir.



PLAN NOTLARI

1. Alanda Hiçbir Şekilde Yanıcı Parlayıcı, Duman Vb. Çevre Sağlığı Açısından Olumsuz Faaliyet Gösterecek Depolar İle İmalathaneler Yer Alamaz.

2. 7269 Sayılı Yasanın 2. Maddesine Göre 03.08.2006 Tarihinde Onaylanmış 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İçin Hazırlanmış Olan Jeolojik Etüdün Öngörülerini Dikkate Alınacaktır. Bu Kapsamda Mimari / Statik Proje Onayı Esnasında Yapılacak Yapılara Ait Parsellerde Sondajlı Jeolojik Etüt Onayından Sonra İnşaat İzni Verilecektir.

3. Her Türlü Yapılaşmada Deprem Yönetmeliğine Uyulacaktır.

4. Özel Otopark Gereksinimi Yürürlükteki Otopark Yönetmeliği Doğrultusunda Ada/Parsel İçerisinde Karşılacaktır. Otopark İhtiyacı Bodrum Katlarda Ve/Veya Blok Alanlarında İnşa Edilebilir Ve Bu Alanlardan Binalara Bağlantıları Sağlanabilir. Otoparklar Ve Bu Bağlantı Alanları İnşaat Alanına Dâhil Değildir. Özel Mülke Konu Olan Park Alanlarının Altında Kapalı Otopark Düzenlenebilir.

5. Planlama Alanında Yollara Ait Yol Projeleri Onaylanmadan İnşaat İzni Verilemez.

6. Parsel Sınırları İle Yapı Yaklaşma Sınırları Arasında Kalan Alanlarda; Projelendirmek Kaydıyla Bekçi Kulübesi, Giriş Nizamiye, Güvenlik, Çöp Depolama Yerleri, Otopark Rampaları, Totemler, Teras, Açık Havuz, Pergola, Kameriye, Merdiven, Rampa, V.B. Yapılabilir.

7. Tercihli Kullanım Alanlarında (Konut + Ticaret);

A. Konut Kullanımı İle Birlikte, Yerel Ve Bölgesel Ticari Faaliyetler, İş Merkezleri, Showroomlar, Alışveriş Merkezleri, Yönetim Birimleri, Kamu Tesisleri, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Turistik Tesisler, Bürolar İle Bunları Destekleyici Ticari Nitelikli Yapılar Yer Alabilir.

B. Bu Alanlarda Emsal: 2.00 Hmax: Serbesttir

C. İnşaat Emsal Hesabına Dâhil Alanlarda, Toplam İnşaat Alanının %80'ini Aşmamak Koşulu İle Konut Birimleri Ve %50'sini Aşmamak Koşulu İle Konut Dışındaki Diğer Kullanımlar Yer Alabilir.

D. Toplam İnşaat Alanı [Emsal (E)] Değişmemek Koşulu İle Aynı Plan Kapsamındaki Adalar Ve Parseller Arasında Projeleri Birlikte Onaylanmak Koşulu İle İnşaat Alanı [Emsal (E)] Transferi Yapılabilir. Emsal Transferi Yapılan Parselde İnşaat Alanı E=0,30'dan Fazla Arttırılmaz.

E. ±0.00 Kotu Altında Kalan Konut Kullanımı Dışındaki Diğer Kullanımlar Emsale Dâhil Değildir.

F. Bu Alanlardaki Yapılara ±0.00 Kotu Parselin Cephe Aldığı Yüksek Yoldan Verilecektir. Bahçe Düzenlemelerinde Yola Göre Tesviye Şartı Aranmayacaktır. Zemin Katlar ±1.50 M 'De Tesis Edilebilir. 7 Metrelik Yollar, Otopark Ve Servis Amacıyla Kullanılabilir.

G. Ada İçi Ortak Bahçelerde Süs Havuzları, Oturma Yerleri (Kameriye, Pergola V.S.) Gibi Tesisler İle Bahçe Ve Peyzaj Düzenlemelerinde ±2.00m'den Fazla Kazı, Dolgu Ve Teraslamalar Yapılabilir.

H. Ada Veya Parsel Bazındaki Yapılanmalarda "Binalar Arası Mesafe H/2 Olacaktır" Şartı Aranmaz.

İ. Konut Adedi; Toplam İnşaat Alanının %80'inin 175 M²'ye Bölünmesi İle Elde Edilen Rakamdır. Bölümden Çıkan Rakamın Virgülden Sonraki Hanesinin 5 Ve 5'ten Fazla Olması Halinde Rakam Bir Üst Tamsayıya Yuvarlanır.

8. Ada Veya Parsel Bazındaki Yapılanmalarda Genel Yerleşim, Kütle Düzenlenmesi, Cephe Uzunlukları Yapı Yükseklikleri, Bloklar Arası Mesafeler, Arazi Tanzim Ve Peyzaj Prensipleri Ada Veya Parsel Vaziyet Planı İle Belirlenir. Vaziyet Planı Büyükşehir Belediyesi Tarafından Onaylanmadan İnşaat Uygulaması Yapılamaz. Ticaret Ve Konut Kullanımlarına İlişkin Bağımsız Bölüm Listeleri Mimari Uygulama Projelerinde Belirlenecektir. Ada Veya Parsellerde Yapı Yüksekliği Yapının Mimari Özelliğine Göre Yapı Yaklaşma Sınırı İçinde Kalmak Koşuluyla Serbesttir. Yapılarda Azami Blok Uzunluğu Şartı Aranmayacaktır.

9. Bisiklet Yolları Şematiktir. Vadi Bütünü İçin Hazırlanacak Olan Peyzaj Projesi Kapsamında Kesinleştirilecektir.

10. İhtiyaç Duyulması Halinde; Trafo, Su Deposu Vb. Kullanımlar Yapı Yaklaşma Mesafeleri Yollara Ve Yapılara 5 Metreden Az Olmamak Koşuluyla Yapı Adaları Ve Park Kullanımları İçinde Yapılabilir. Reglaj İstasyonu, Trafo, Su Deposu Gibi Yapıların Çevre Güvenliği İlgili Kurum Tarafından Sağlanacak, Dış Cephesi Görsel Açından Estetik Olmak Üzere Duvar Ve Tel Çit İle Çevrilecek Ya Da Yer Altına Alınacaktır.

11. Sosyal Ve Kültürel Tesis + Kreş Alanında Emsal=1,20 Hmax=9,50'dir. Sosyal Ve/Veya Kültürel Hizmet Binaları, Yurtlar, Çocuk Yuvaları, Kreşler, Yaşlılar Bakım Evi, Halk Eğitim Merkezleri, Kütüphane Sinema, Tiyatro, Konser Salonları Vb. Tesisler Yapılabilir. Bu Alanda Binalar Parselin Cephe Aldığı Yüksek Yoldan Kotlandırılacaktır.

12. Planda Ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda, 18.04.2008 Tarih Ve 1089 Sayılı Meclis Kararıyla Onanan Plan Ve Plan Notları Ve Ayrıca Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin İlgili Hükümleri Geçerlidir.

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

Taşınmazın bulunduğu bölgenin 1/5000 Ölçekli Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.02.2008 gün ve 471 sayılı kararı ile onaylanmış olup bu alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yine Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.04.2008 gün 1089 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Daha sonra yine plan değişiklikleri yapılmış olup Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.06.2010 gün ve 1844 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği onaylanmış, bu değişiklikten sonra 13.05.2011 gün ve 1409 sayılı meclis kararı ile bir değişiklik daha yapılarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri onaylanmıştır.

Parselin nihai halinin onaylandığı 81207/5 nolu Parselasyon Planı ise Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 29.09.2011 tarih ve 1420 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bu parselasyon planı içerisinde yer alan Mühye Köyü 113 parselde yer alan taşınmaz hissedarının açtığı dava neticesinde Ankara 9. İdare Mahkemesi 22.06.2012 tarih 2012/271 sayılı esas no ile parselasyon planının yürütülmesinin durdurulması kararı vermiş olup bu karara istinaden 16.11.2012 tarih 2012/1641 sayılı karar ile bu parselasyon planını iptal etmiştir.

Ayrıca Şehir Plancıları Odası tarafından Büyükesat Kentsel Dönüşüm Gelişim proje Alanı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına "Planların İptali" istemi ile ilgili olarak dava açılmıştır. Açılan davada 11.10.2012 tarihinde Ankara 10. İdare Mahkemesi red kararı almıştır. Davacı Şehir Plancıları Odası, 05.12.2012 tarihinde temyiz yoluna gitmiştir.

* Gelinen son süreçte ise 06.06.2013 tarih 3204 sayı ile onaylı parselasyon planı ile 29284 ada 1 parsel olarak tescilli taşınmazın parsel numarası 2 olarak değiştirilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin 1/1000 Ölçekli planlarının yürürlükte olup belirtilen yapılaşma koşulları geçerlidir.

Evrak No: 2596-10810		T.C.		İmar Durum No : 137 / 2013	
Mektup No : BB-1673/2013		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		Plan No : 81207/5	
İLÇESE ÇANKAYA		İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI		Pafta No : (29B-13A-2C-3B/13B-1D-4A)	
MAHALLE: BÜYÜKESAT		MEVKİİ:			
ADA / PARSEL NO	ADA NO	PARSEL NO	MİKTARI m ²	TOPLAM ALAN m ²	DİĞİNCİLER
29284 / 2	ESKİ 29284/1			22572	Par. Planı Onay T. :06.06.2013/3204
İMAR DURUMU					
BAHÇE	ÖN	—	KULLANIM AMACI	: —	
MESAFELERİ (m)	YAN	—	İNŞAAT NİZAMI	: —	
	ARKA	—	KAT ADEDİ (bodumlar hariç)	: —	
İNŞAAT CEPHESİ (en çok)	—	—	BİNA YÜKSEKLİĞİ (en çok)m	: —	
İNŞAAT DERİNLİĞİ (en çok)	—	—	TAKS / KAKS	: —	

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaz arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. 14.07.2013 tasdik tarihli parselasyon planına esas 02.08.2013 tarihli tapusu ve 21.10.2013 tarihinde yol kotu alınmıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Herhangibir farklılık bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz ; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 29284 ada Y:2 (E:1) parselde kain 22.572 m² alanlı arsa nitelikli taşınmazdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz; Yaklaşık olarak 35.600.000 m² alanı kapsayan ve 7 Etaptan oluşan İmrahor Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde 1. Etap'ı oluşturan Büyükesat Vadisi içerisinde yer almaktadır.

Büyükesat Vadisi; yönetim olarak Çankaya Belediyesi sınırları kapsamında; Gaziosmanpaşa, Büyükesat, Kırkkonaklar ve Bağcılar mahallelerinin sınırlarında yer almakta olup doğusunda Kırkkonaklar Mahallesi, kuzeydoğusunda Bademlidere Mahallesi; batısında G.O.Paşa Mahallesi, güneydoğusunda Birlik Mahallesi; kuzeybatısında ise Bağcılar Mahallesi ile çevrilidir.

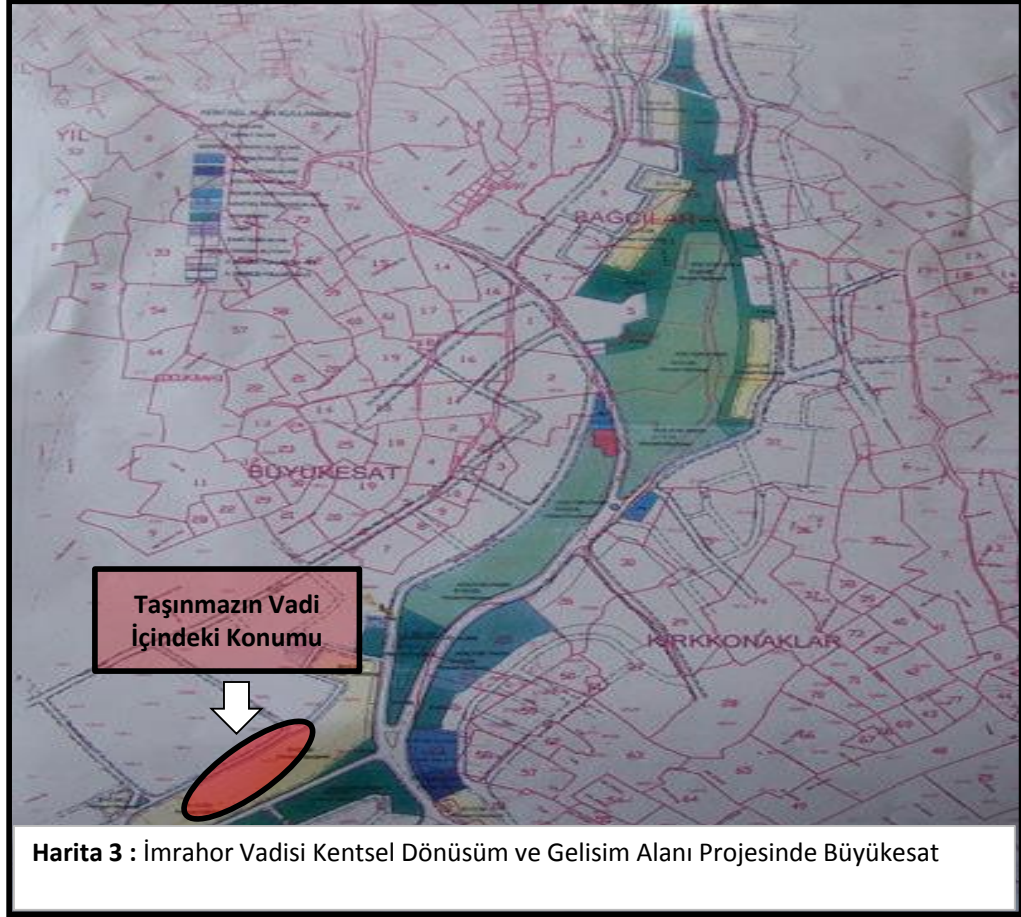
Taşınmaza yakın konumda yer alan Gaziosmanpaşa Mahallesi üst gelir grubuna hitap etmekle birlikte Ankara'nın en bilinen ve değerli semtlerinden birisidir. Yer yer çok katlı lüks yapılaşmanın yanında 4-5 katlı yapılaşmalar da görülmektedir. Eski cazibesini kaybetmiş olsa da konut olarak tercih edilmekte olup özellikle ana akslar üzerindeki ticari faaliyetin yoğunluğu dikkat çekmektedir. Yine yakın konumda yer alan Bağcılar ve Birlik Mahalleleri ise orta gelir grubuna hitap etmekte olup az katlı gelişim görülmektedir. Bir diğer yakın mahalle olan Kırkkonaklar Mahallesi ise kentsel dönüşümün göze çarptığı bir alan olup gecekondur nitelikli yapıların çok katlı lüks sitelere dönüştüğü görülen bir bölgedir.

Taşınmazın yakın çevresinde nitelikli konut yapıları, yeryer gecekondur yapıları, boş araziler, orta nitelikli çok katlı konut yapıları bulunmaktadır. Yakın konumda nirengi noktaları olarak Cumhurbaşkanlığı Köşkü, Mesa 5 ufuk Sitesi, Milli Piyango Lisesi, Mesa Yankı Sitesi, çeşitli ülkelerin Büyükelçilikleri, Uğur Mumcu Caddesi, bulunmaktadır.



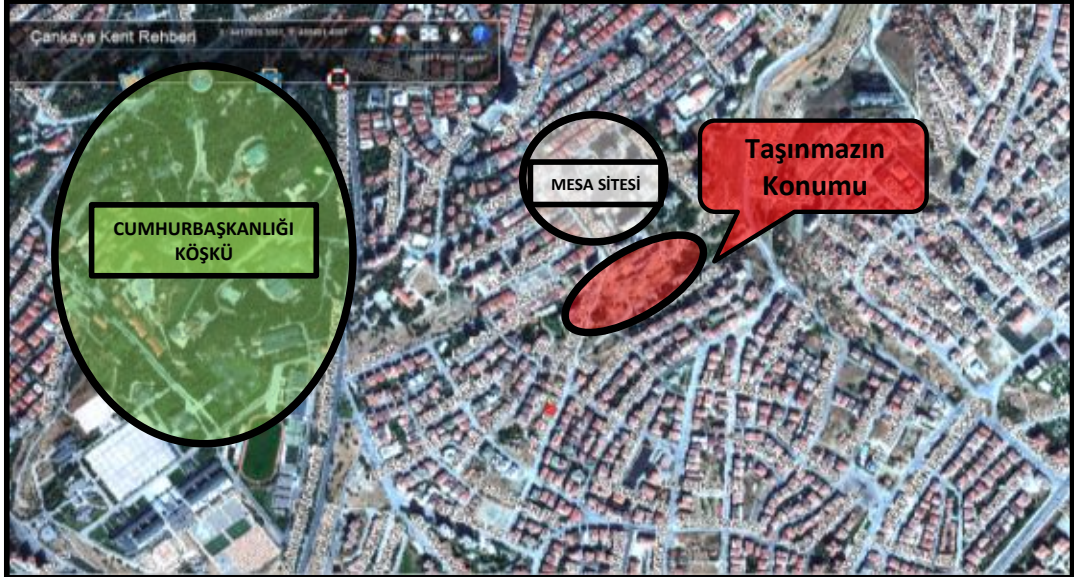
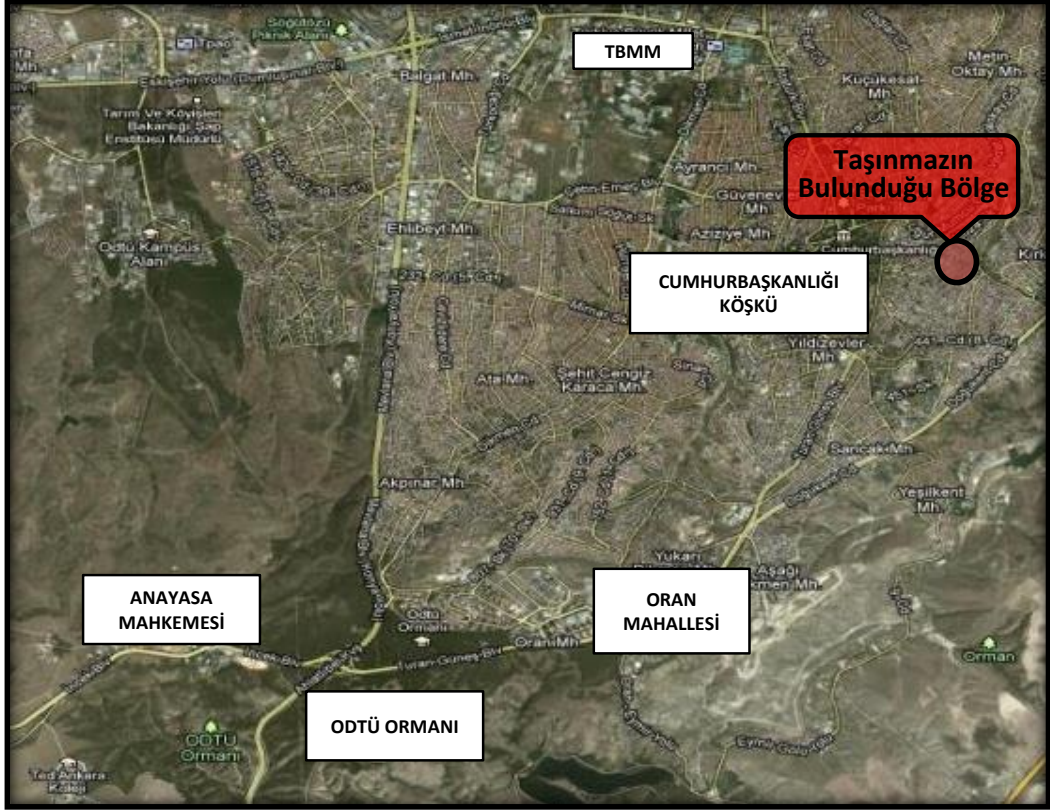
Harita 1 : İmrahor Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'nın Konumu





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Gaziosmanpaşa, Büyükesat, Kırkkonaklar ve Bağcılar mahallelerinin sınırlarında yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının ve yer yer gecekondü nitelikli taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

29284 Ada Y:2 (E:1) Parsel: 22.572 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Taşınmaz Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindedir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel oldukça eğimli bir topografyaya sahip olup kuzeyden güneye doğru azalan bir meyildedir. Parselin kuzeyinde Mesa Siteleri ve henüz açılmamış imar yolu, batı cephesinde Park Alanı, güney cephesinde 391 Sokak, doğu cephesinde boş parsel bulunmaktadır. Parselin kuzey cephesi yaklaşık 160 m, güney cephesi yaklaşık 216 m, batı cephesi yaklaşık 90 m, doğu cephesi ise yaklaşık 110 m. kadardır. Geometrik form olarak dikdörtgen bir formu andırmaktadır.



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.

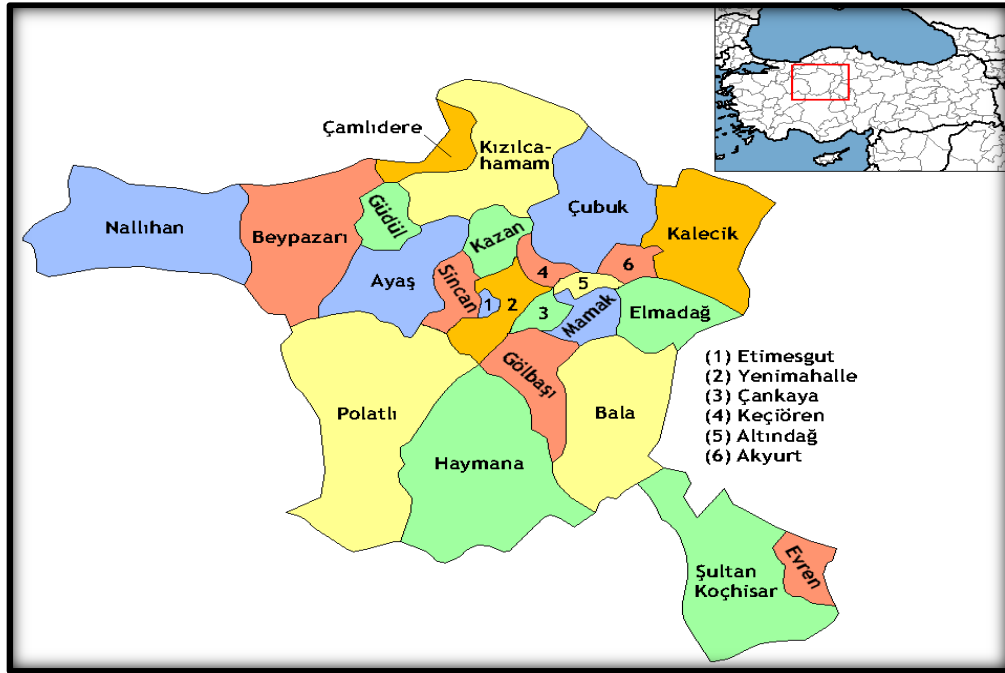
Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak ekonomik 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 eksensidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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

Ankara'nın 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.



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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye 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 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 İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılındaki beklentilerde, yaklaşan yerel seçimler ve cumhurbaşkanlığı seçimlerinin etkisi ile faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmektedir. Yakın konumda yer alan Gaziosmanpaşa Mahallesi üst gelir grubuna hitap etmekle birlikte Ankara'nın en bilinen ve değerli semtlerinden birisidir. Yer yer çok katlı lüks yapılaşmanın yanında 4-5 katlı yapılaşmalar da görülmektedir. Eski cazibesini kaybetmiş olsa da konut olarak tercih edilmekte olup özellikle ana akslar üzerindeki ticari faaliyetin yoğunluğu dikkat çekmektedir. Yine yakın konumda yer alan Bağcılar ve Birlik Mahalleleri ise orta gelir grubuna hitap etmekte olup az katlı gelişim görülmektedir. Bir diğer yakın mahalle olan Kırkkonaklar Mahallesi ise kentsel dönüşümün göze çarptığı bir alan olup gecekondular nitelikli yapıların çok katlı lüks sitelere dönüştüğü ve bölgede soylulaşmanın başladığı görülen bir bölgedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Erişilebilirliği yüksektir.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Kesintileri yapılmış net imar parseli niteliğindedir.
- * İmar hakkı oldukça yüksektir.
- * Bölgede bu ölçekte arazi sayısı çok kısıtlıdır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parsel oldukça eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.
- * Yakın konumda hala niteliksiz yapılar ve gecekondular bulunmaktadır.

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 itibarı 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,
 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi ve Hasılat Paylaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

* Emlakçı

Yapılan görüşmede bölgede benzer nitelikte büyük arsa bulunmadığı, ancak imar koşulları dikkate alındığında ~2.500.-TL/m² birim değere sahip olabileceği görüşü alınmıştır. Bölgedeki kat karşılığı oranlarının ortalama %50 civarında olduğu, müteahhitlerin konumuna ve imar haklarına göre %55'e oranına kadar da anlaşmalar yapabildiği, hasılat paylarının ise % 30-35 aralığında seyrettiği bilgisi alınmıştır.

* Beykent Gayrimenkul Yatırım

Tel 0 312 230 25 44

Taşınmazın bulunduğu bölgede Uğur Mumcu Caddesi'ne 200 m. Mesafede E:2.00 olarak beyan edilen, konut imarlı 682 m² arsa için 3.500.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	682	.-M ²	3.500.000	.-TL	5.132	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

* Uluçaç Gayrimenkul

Tel 0 546 237 78 99

Koroğlu'nda cadde üzerinde, E:2.00, konut imarlı, 6.900 m² arsa için 13.500.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	6900	.-M ²	13.500.000	.-TL	1.957	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

* Uluçaç Gayrimenkul

Tel 0 546 237 78 99

Taşınmaza yakın konumda olarak beyan edilen E:2.00, konut imarlı 850 m² arsanın yakın zamanda 1.800.000.-TL bedel ile satıldığı bilgisi alınmıştır. Bölgede kat karşılığı oranlarının %40-50 aralığında olduğu beyan edilmiştir. Hasılat payının ortalama % 35-40 civarında olabileceği belirtilmiştir.

SATILMIŞ	850	.-M ²	1.800.000	.-TL	2.118	.-TL/M ²
-----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

*** Akbey Gayrimenkul**

Tel 0 312 566 11 18

Birlik Mahallesi'nde 7. Cadde köşe parsel konut+ticaret imarlı 1.168 m² parsel için 3.800.000.- TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1168	.-M ²	3.800.000	.-TL	3.253	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

*** Medyadan**

Ankara Büyükşehir Belediyesi; Yenimahalle ilçesi İstasyon Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 63865 ada 2 parselde kain, Emsal 4,5 Merkezi İş Alanı imarına sahip 124.475 m² alanlı arsasını 529.000.000 TL bedelle ihaleye çıkarmıştır. (M² birim fiyatı 4.249 TL)

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)

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 minimum ve maksimum rakamlar doğrultusunda istenen bedelleri bulunmaktadır.

İncek Life Fiyat Listesi				
Konut Tipi		Alan	Istenilen Değer (TL)	Birim m ² Değeri
Göl Kule-D Blok (2+1)	Min.	108	488.753	4.525
	Max.	140	591.988	4.228
Leylak Evleri-C Blok (3+1)	Min.	165	611.329	3.705
	Max.	175	772.007	4.411
Menekşe Blokları-A Blok (3+1)	Min.	173	692.859	4.005
	Max.	175	900.179	5.144
Kardelen Konakları-E Blok (3+1)	Min.	175	768.019	4.389
	Max.	183	942.225	5.149
Lale Konakları-B Blok (4+1)	Min.	199	894.915	4.497
	Max.	208	1.169.646	5.623
Villa Nergis-Villa Çiğdem	Min.	445	2.190.903	4.923
	Max.	451	2.783.040	6.171

İncek Life Blue Fiyat Listesi				
Konut Tipi		Alan	Istenilen Değer (TL)	Birim m ² Değeri
1+1 A	Min.	78	344.700	4.419
	Max.	84	405.314	4.825
1+1 B	Min.	77	339.212	4.405
	Max.	82	398.929	4.865
1+1 C	Min.	77	306.807	3.985
	Max.	83	366.183	4.412
1+1 D	Min.	87	393.943	4.528
	Max.	90	411.116	4.568
2+1 A	Min.	113	475.450	4.208
	Max.	121	558.544	4.616
2+1 B	Min.	112	461.047	4.116
	Max.	115	479.386	4.169

*** Edna Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı**

Tel 0 312 440 19 86

Taşınmaza yakın konumda Aloha Evlerinde, 4+1, 194 m² olarak pazarlanan daire için 850.000.- TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	194	.-M ²	850.000	.-TL	4.381	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Şok Emlak**

Tel 0 312 426 44 90

Taşınmaza yakın konumda Aloha Evlerinde, 4+2, 220 m² olarak pazarlanan daire için 825.000.- TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	220	.-M ²	825.000	.-TL	3.750	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Emlakhane Gayrimenkul**

Tel 0 312 440 91 11

Dikmen Hill Towers'da 6+1, 400 m² olarak pazarlanan tripleks daire için 695.000.-TL istenildiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	400	.-M ²	695.000	.-TL	1.738	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Ulusoy Emlak**

Tel 0 312 495 11 31

Elegan's 57 Konutlarında 4+1, 160 m² olarak pazarlanan daire için 465.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	160	.-M ²	465.000	.-TL	2.906	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu 29284 ada 2 parselin bölgedeki diğer parsellere nazaran imar hakkının çok daha yüksek olması, parsel alanının diğer parsellere nazaran çok daha büyük olması, plan notlarında belirtilen "0 kotu altında ve bodrum katta inşa edilecek konut dışı alanların emsal dışı olması" durumu ile onay alınacak projede emsal alanından daha fazla inşaat hakkı kazanılabileceği, konumu gibi faktörlere bağlı olarak parselin arsa birim m² değeri olarak 2.550.- TL takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin ise 2.000.-TL/m² ile 5.000.-TL/m² aralığında değiştiği, gözlemlenmiştir.

Aşağıdaki tablolarda konut birim m² hesaplamalarında örnekleme olarak 100 m² lik birim baz alınmıştır. Proje kapsamında inşa edilecek lüks inşa vasfına sahip bir konutun 4.000 TL/m² bedelle satılabileceği öngörülmüştür. Buradan hareketle proje kapsamında yer alacak ticari birimlerin konut birimlerinden minimum % 35 daha değerli olacağı kanaatine varılarak ticari ünitelerin birim m² değerinin 5.500 TL/m² olabileceği öngörülmüştür.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		529.000.000	275.220.000	66.327.600
SATIŞ TARİHİ		-	2013	
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	22.572	124.475	57.788	55.273
BİRİM M ² DEĞERİ		4.250	4.763	1.200
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI	E: 2.00	E:4.50		E:1.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -30%	ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 30%
FONKSİYON	KONUT + TİCARET	MİA	KONUT + TİCARET	KONUT + MİA
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-30%	30%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	-30%	65%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.550	2.337	3.334	1.980

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
29284	2	22.572,00	2.550	57.558.600,00	28.494.356,44
TOPLAM DEĞER (.-TL)				57.558.600,00	28.494.356,44
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				57.560.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				28.495.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması, parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına ve plan notlarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 29284 ada 2 parsel için imar arşiv dosyası Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde incelenmiştir. Parsel için onaylanmamış vaziyet planı ve emsal hesaplamaları dosyasında görülmüştür. Emsal alanı ve satılabilir alan hesapları yapılırken bu veriden faydalanılmıştır. (Plan notlarının 7.maddesine istinaden +0.00 kotunun altındaki ticari alanlar emsal hesabına dahil edilmemiştir.) Dosyasında incelenen ancak henüz onaylanmamış hesaplamalara göre toplam emsal alanının yaklaşık %82 'si konut alanı, yaklaşık %18' i ticaret alanıdır. İncelenen hesaplamalarda toplam inşaat alanı 145.781 m² olarak hesaplanmış olup detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Satılabilir alanın Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde ve plan notlarında +0.00 kotunun altında inşa edilecek ticaret alanının emsale dahil olmadığı ibaresi dikkate alındığında, bölgede genel olarak satılabilir alanın emsal inşaat alanının oldukça üzerinde olduğu görülmektedir. Bu nedenle satılabilir alan toplam inşaat alanının %70'i olarak öngörülmüş olup, ticaret ve konut fonksiyonları ayrımı yapılırken, toplam emsal alanının dağılım oranları esas alınmıştır.

İNŞAAT ALANI HESABI	
A BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	34.253,00
B BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	21.723,00
BAZA TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	89.805,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	145.781,00

ALAN HESAPLAMA TABLOSU			
Arsa Alanı (m ²)	22.572,00	Emsal/KAKS	2,00
Toplam Emsal Alanı (m ²)	45.144,00	Konut Alanı	Ticaret Alanı
		82%	18%
		36.885,09m ²	8.218,76m ²
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	102.464,00	84.020,48m ²	18.443,52m ²

NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	84.020,48				
TOPLAM SATILABİLİR TİCARET ALANI (m ²)	18.443,52				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	102.464,00				
		2013-2014	2014-2015	2015-2016	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)</i>		30,00%	40,00%	30,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Konut)</i>		25.206	33.608	25.206	
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)</i>		3.600	3.960	4.356	
<i>Satış Geliri (Konut)</i>		90.742.118	133.088.440	109.797.963	
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)</i>		10,00%	30,00%	60,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Dükkan)</i>		1.844	5.533	11.066	18.444
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)</i>		4.500	4.950	5.445	
<i>Satış Geliri (Dükkan)</i>		8.299.584	27.388.627	60.254.980	
<i>Satış Gelirleri (Toplam)</i>		99.041.702 TL	160.477.068 TL	170.052.943 TL	429.571.713 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					
<i>Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.</i>					
<i>Öngörülemeyen Diğer Giderler</i>					
TOPLAM		0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
<i>Nakit Akım</i>		99.041.702 TL	160.477.068 TL	170.052.943 TL	429.571.713 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		350.426.880 TL	347.095.444 TL	343.814.793 TL	
İNDİRGEME ORANI		10,00%	10,50%	11,00%	

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 konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde %30' unun, 2.dönemde %40' ının 3.dönemde ise %30' unun satışlarının gerçekleşeceği; ticari türlerinde ünitelerin 1.dönemde %10' unun, 2.dönemde %40' ının 3.dönemde ise %60' ının satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.600.-TL/m² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ticarilerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda artan konut kullanımıyla bu değerim %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

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.

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 %11,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm parsellerin toplamı sonucunda **343.814.793.-TL** olarak öngörülmüştür.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı 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 % 80' inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	343.814.793 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	170.205.343 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	343.814.793 .-TL
Hasılat Payı Oranı	30%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	103.144.438 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	51.061.603 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	82.515.550 .-TL
Toplam Arsa Alanı	22.572,00 .-M²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	3.655,66 .- TL/m²

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının, mevcut imar planı dahilinde proje geliştirilmesi olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;
1 Adet Taşınmazın toplam değeri: **57.560.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
1 Adet Taşınmazın toplam değeri: **82.515.550.-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 maliyet yönteminde ise arsa ve bina değerlerine ulaşılırken 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 değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması
6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
Hakkında Görüş

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası
Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde 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, "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. (Üzerinde bulunan takyidatın kaldırılması önerilmektedir/gerekmektedir.)

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu arsanın

26.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

57.560.000 .-TL

(Elli Yedi Milyon Beş Yüz Altmış Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

67.920.800 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT 1 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
57.560.000	28.495.050	21.084.249	67.920.800 TL

1 USD = 2,0200 .-TL

1 EURO = 2,7300 .-TL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.