

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

29269 Ada, 1Nolu Parsel
ANKARA/ÇANKAYA/DİKMEN

29.12.2011
2011/96



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	3
2.	ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2.	GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3.	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET DEĞİŞİKLİKLERİ	4
3.4.	GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5.	GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	6
3.6.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	7
3.7.	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	7
3.8.	SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	18
4.	GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	19
4.1.	GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
4.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI	20
5.	GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	21
5.1.	DEMOGRAFİK VERİLER	21
5.2.	EKONOMİK VERİLER	21
5.3.	BÖLGE VERİLERİ	24
6.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	26
6.1.	FİYAT, MALİYET VE DEĞER	26
6.2.	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	26
7.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	27
7.1.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	27
7.2.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28
7.3.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	29
8.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
8.1.	ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ	35
9.	SONUÇ	36
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	36
9.2.	G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	36
10.	RAPOR EKLERİ	36
11.	SERTİFİKASYONLAR	42

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	:	Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde yer alan 29269 ada 1 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan hissesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	:	01.12.2011 / 400-96
DEĞERLEME TARİHİ	:	15.12.2011
RAPORUN TARİHİ	:	29.12.2011
RAPOR NUMARASI	:	2011-400-96
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	:	Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkul için şirketimizce daha önce 26.12.2008 tarihli 08-302-011/03 no'lu; 31.12.2009 tarihinde 2009-301-05 no'lu; 31.12.2010 tarihinde 10-400-118/10 no'lu değerleme raporları hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	F. Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER Şehir Plancısı-Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No:401053 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr e-mail :info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde yer alan 29269 ada 1 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki hissesinin değerinin tespiti

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde yer alan 29269 ada 1 parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmazın Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan hissesidir.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ÇANKAYA
MAHALLESİ	: DİKMEN
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 29269
PARSEL NO	: 1
YUZOLÇUMU	: 26.905 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT/SAHİFE NO	: 49/4783
YEVMIYE NO	: 32030
TAPU TARİHİ	: 15.06.2011
HİSSE ORANI	: 26682/26905
MALİK	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

18.11.2011 tarihinde Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemesi yapılan 29269 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazın 26682/26905 hissesine karşılık gelen 26.682m²'lik kısmı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup; 22300/2690500 hissesine karşılık gelen 223m²'lik kısmı Ankara Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir.

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

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 kayıtları oldukça karışıktır. Kayıtlı oldukları kütük, mabat kütük ve sayfa sayısı oldukça fazladır. Değerleme tarihinde son 3 yıllık döneme yönelik tapu kayıtlarında sağlıklı bir tespit yapılamamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın değerlendirme raporu tarafımızdan son 3 yıldır hazırlanmakta olup, son 3 yıl içerisinde meydana gelen değişiklikler daha önce hazırlanan değerlendirme raporlarından alınarak aşağıda açıklanmıştır.

26.12.2008 tarih 08-302-011/03 nolu raporda yapılan tespitler:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde kayıtlı; 29134 ada 2 parsel no'lu gayrimenkul 03.07.2008 tarihinde 15716 no'lu yevmiye ile imar düzenlemesi sonucunda oluşmuş ve cins tashihi yapılarak tapuya tescili yapılmıştır. Parselin 7453 m² hissesi Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye kayıtlı olup; kalan parseller hisselidir. Hissedar sayısı tam olarak belirlenememiştir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde kayıtlı; 29159 ada 1 parsel no'lu gayrimenkul 03.07.2008 tarihinde 15716 no'lu yevmiye ile imar düzenlemesi sonucunda oluşmuş ve cins tashihi yapılarak tapuya tescili yapılmıştır. Parselin 8830 m² hissesi Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye kayıtlı olup; kalan 18075m² büyüklüğündeki parsel Ankara Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir.

31.12.2009 tarih 2009-301-05 nolu raporda yapılan tespitler:

31.12.2009 tarihinde Çankaya 5. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede imar planı iptal edilmiş olduğundan ve yeniden tescil işlemlerine başlanmadığından bilgi verilememiştir. Mevcutta iptal edilen plana ilişkin tescilin henüz iptal edilmemiş olduğu; Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından geri dönüşüm cetvelleri tamamlanmadığından yeni tescillere ilişkin çalışmanın başlamadığı beyan edilmiştir.

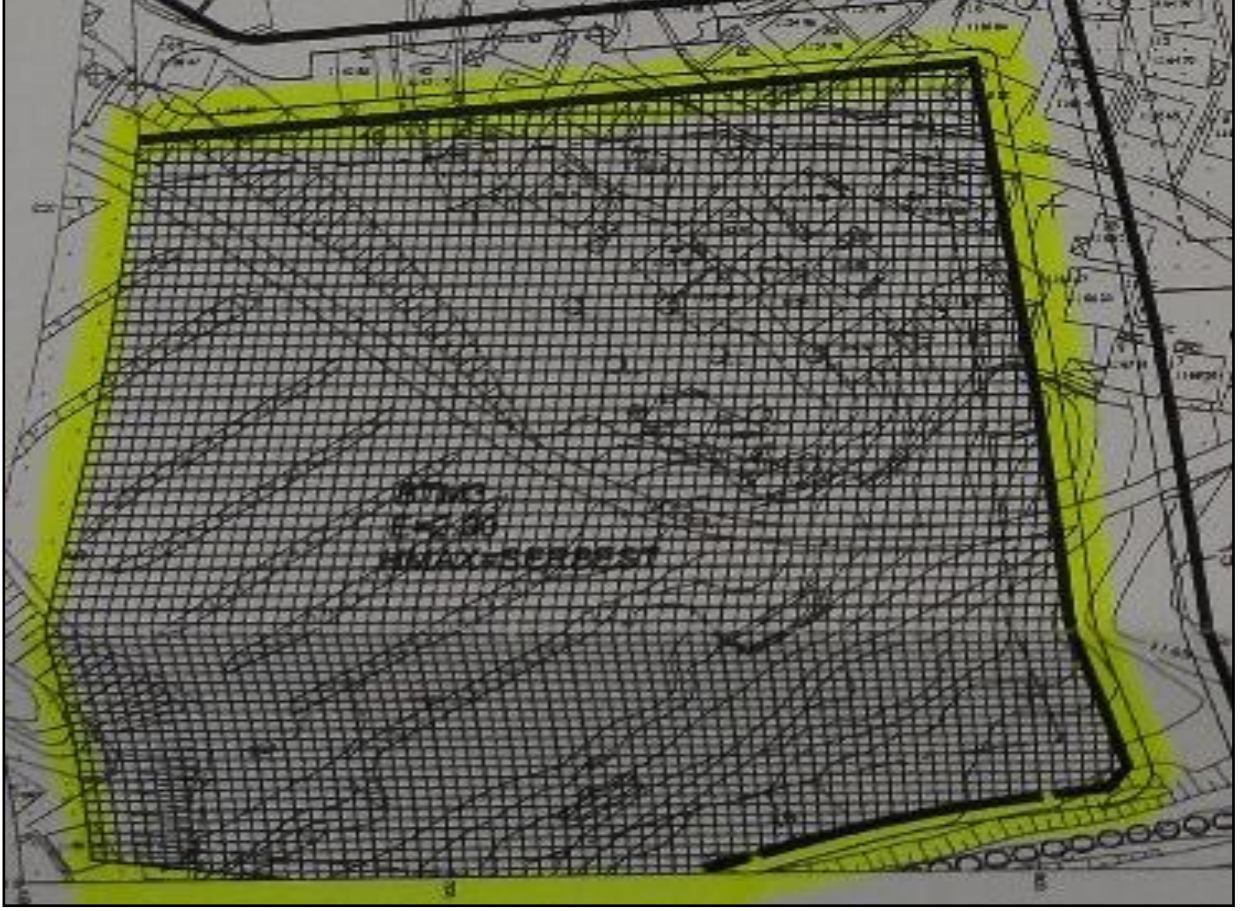
31.12.2010 tarih 10-400-118/10 nolu raporda yapılan tespitler:

02.12.2010 tarihinde Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre gayrimenkullerin bulunduğu bölgede imar planı iptali sonucu Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan geri dönüşüm cetvelleri doğrultusunda yeniden tescil işlemleri 20.05.2010 tarihinde tamamlanmıştır. 170 parselin 1.793m²; 204 parselin 116m²; 209 parselin 340m²; 213 parselin 6m²; 227 parselin 3.604m²; 230 parselin 1.044m²; 243 parselin 433m²; 250 parselin 694m²; 254 parselin 5.423m²; 255 parselin 232m²; 259 parselin 328m²; 266 parselin 1.076m²; 399 parselin 9.167m²; 836 parselin 2.206m²; 914 parselin 18.008m² hissesi Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir. Konu parselin rapor tarihi itibari ile güncel mülkiyet bilgileri, madde 3.1. başlığında verilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

15.12.2011 tarihinde Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Uygulama İmar Planlama Şube Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 29269 ada 1 parsel kayıtlı taşınmaz Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde yer almaktadır. Parsel Bölgesel Ticaret Merkezi alanı olup, E:2,00, Hmax: Serbest'tir.

KONU GAYRİMENKUL	29269 ADA 1 PARSEL
Fonksiyon	Bölgesel Ticaret Merkezi
TAKS	-
KAKS	2,00
Hmax	Serbest
Ön Bahçe Mesafesi	15 metre
Yan Bahçe Mesafesi	10 metre
Arka Bahçe Mesafesi	10 metre



PLAN NOTLARI:

-Bölgesel Ticaret Merkezlerinde ticari kullanımlar (alışveriş ve iş merkezi, idari ve büro hizmetleri, kültür, eğlence, dinlenme tesisleri vb) ile birlikte konutlar da yer alabilir. Bölgesel ticaret merkezlerinde yer alacak nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarını ayırmak koşuluyla imar daire başkanlığınca uygun görülecek vaziyet planına göre konut yapımına izin verilebilir.

-İnşaat emsali E:2,00 hmax:serbest olacaktır.

-Yüksek olan yol cephesinin orta noktasına isabet eden bordür kotu +0,00 kotu olarak kabul edilecektir. Zemin katlar +1,50mde tesis edilebilir. Zemin kat kotu altında kottan kazanılacak iskan alanları inşaat emsaline dahil edilmeyecek ve azami 3 kat yapı yaklaşma sınırlarına kadar kullanılabilir. Ayrıca bu 3 katın altında iskan harici otopark, müştemilat vs inşa edilebilir.

-TP 399 parselden oluşacak BTM alanında; konut ve ticaret birlikte yer alacaktır. İnşaat emsali zemin kattan itibaren E:2.00, hmax:serbest olacaktır.

3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kurulu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde geliştirilen proje planlama aşamasında olup, tarafımıza şifahi bilgi verilmiştir. Proje çalışmaları devam etmekte olup, projeye ilişkin herhangi bir izin alınmamıştır.

3.6. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin olarak mevcut onaylı 1/1000 ölçekli imar planı ve parselasyon planı bulunmaktadır. Gayrimenkul üzerinde yapılaşma bulunmamakta olup rapor tarihinde alınmış herhangi bir yasal izin ve belge bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerlemesi talep edilen gayrimenkulün bulunduğu bölgeye ilişkin imar planlarında son 3 yıllık dönemde meydana gelen değişiklikler aşağıda açıklanmıştır:

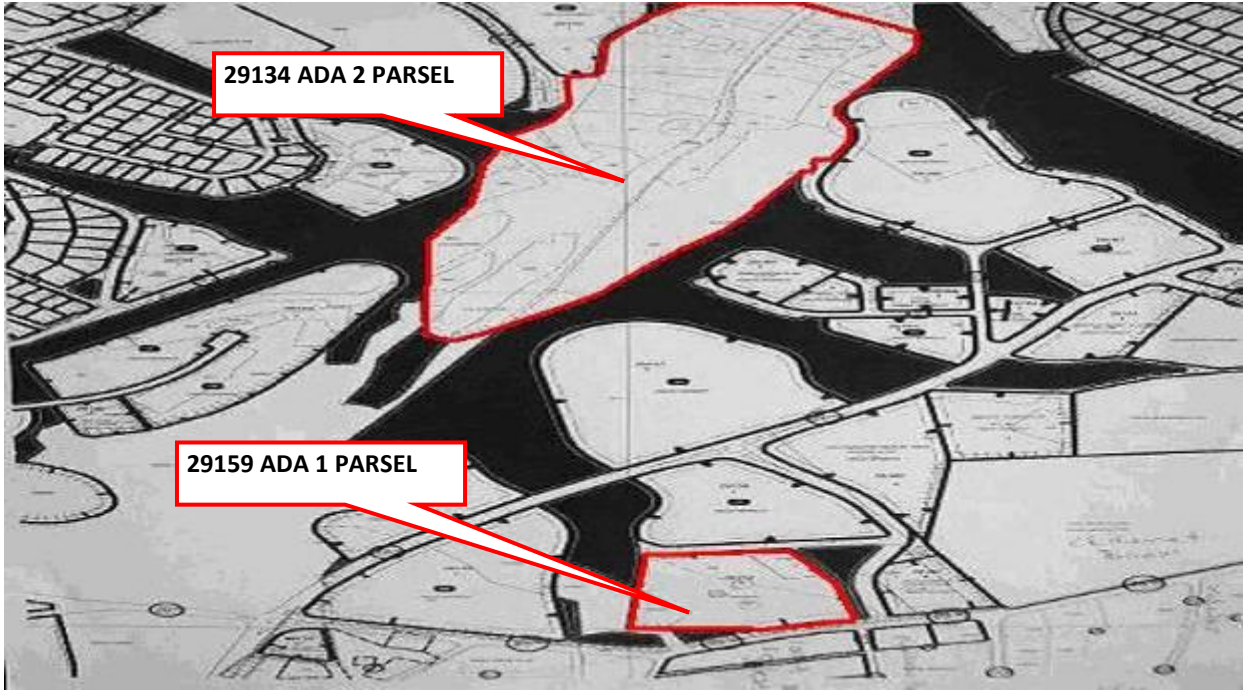
İmar düzenlemesinden önce 10.000m² alanlı **254 parselin** tamamı ile 20.700m² alanlı 399 parselin 49/60 hissesine karşılık gelen 16.905m² malik Seha İnşaat'a aittir. İmar düzenlemesi sonucunda 254 parselin 2770 m²'si 29134 Ada, 2 parsel olarak; 3282m²'si 29159 Ada, 1 parsel olarak malik adına tescil yapılmıştır. İmar düzenlemesi sonucunda **399 parselin** 4683 m²'si 29134 Ada, 2 parsel olarak; 5548 m²'si 29159 Ada, 1 parsel olarak malik adına tescil yapılmıştır. Plan bütününde yaklaşık olarak %40 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı), %28 KOP (Kamu Ortaklık Payı) alındığı; %32 tahsis yapıldığı beyan edilmiştir (rakamlar yaklaşık olarak verilmiş, küsuratlı rakamlar tam rakamlara yuvarlatılmıştır).

Dikmen Vadisi 4. ve 5. Etap, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2005 tarih ve 215 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm alanı ilan edilmiştir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı doğrultusunda hazırlanan 81210 sayılı Parselasyon Planı Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 10.01.2008 gün ve 16/107 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan parselasyon planı 24.01.2008 tarihinden itibaren 1 ay askı süresi ile ilan edilmiş; askı süresi içerisindeki itirazlar karara bağlanarak Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 06.03.2008 tarih ve 333/1085 sayılı kararı ile parselasyon planı kesinleşmiştir. Plan kapsamında malik firmanın mülkiyetinde bulunan 254 ve 399 parseller yapılan düzenleme sonucunda 29134 ada 2 parsel ve 29159 ada 1 parsel olarak düzenlenmiştir. İmar planında; 29134 ada 2 parsel "kültür parkı" alanıdır. Plan notlarına göre kültür parkı içerisinde kentsel kullanıma yönelik sosyo-kültürel tesisler (eğlence, dinlenme, kültür, spor, kreş, sağlık tesisleri), açık-kapalı otopark alanları ve kültür park idari tesisleri yer alabilir. E:2.00'dir. 29159 ada 1 parsel "Bölge Ticaret Merkezi" alanı olup; E:2.00 ve hmax: serbesttir. Plan notlarına göre bölgesel ticaret merkezlerinde alışveriş ve iş merkezi; idari ve büro hizmetleri; kültür, eğlence, dinlenme tesisleri ile konut kullanımının da yer alabileceği belirtilmiştir.

Proje alanı vadi içerisinde olup; vadinin ortası Kültür Parkı olarak projelendirilecektir. Vadinin her iki yakası da eğimli topoğrafik yapıdadır. Ticaret alanları, lüks konut alanları, sosyal donatı alanları ile prestijli bir yaşam bölgesinin yaratılmasının hedeflendiği proje sınırları içerisinde yaklaşık 8.000 adet konut yapılacaktır. Konut büyüklükleri 100m², 120m², 150m², 175m², 200m² ve 225m² olarak belirlenmiştir. Üst gelir grubuna yönelik lüks konutların inşa edileceği proje kapsamında; hak sahiplerine verilmek üzere de farklı konseptte konutlar inşa edilerek teslim edilecektir. Proje içerisinde şehir merkezine kadar uzanacak monoray sisteminin de yapılandırılarak, yeni bir cazibe merkezi yaratılması hedeflenmektedir.



Öneri Kentsel Tasarım Projesi



Parselasyon Planı

Dikmen Vadisi 4. ve 5. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ankara 13. İdare Mahkemesi'nin 13.05.2009 tarih 2009/509 karar no ile hukuka uyarlık bulunmadığından iptal edilmiştir.

Danıştay'da temyiz yolu açık olmak üzere planlar iptal edilmiş; ancak Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 15.4.2009 tarih 1208 sayılı kararı ile kendi iradesi dışında projeyi yürütme imkanı ortadan kalkmış olduğu için, plan iptal edilmiştir. 1213 ve 1214 sayılı Meclis Kararları ile proje kapsamında, uygulama öncesine dönülmesi, açılan tüm kamulaştırma bedel tespit ve tescil davalarından vazgeçilmesi kararı onaylanmıştır.

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi ve Ankara 13. İdare Mahkemesinin yürütmeyi durdurma kararları doğrultusunda hazırlanan geriye dönüş evrakları A. B. B. Encümeni'nin 21.05.2009 tarih ve 440/1626 sayılı kararı ile onaylandığı, bu kapsamda söz konusu parseller ilk kadastral haline geri dönmüştür.

Tapuda tescil işlemleri 20.05.2010 tarihinde tamamlanmıştır. İmar Planı iptali ile arsa niteliğindeki 29134 ada 2 parselin 7.453m² büyüklüğündeki hissesi ile arsa niteliğindeki 29159 ada 1 parselin 8.830m² büyüklüğündeki hissesi Seha İnşaat Mühendislik Ve Madencilik Turizm Sanayi adına kayıtlı iken; 20.05.2010 tarihinde yapılan tescil işlemi ile 15 ayrı kadastro parseli oluşmuş ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Oluşan kadastro parselleri 170, 204, 209, 213, 227, 230, 243, 250, 254, 255, 259, 266, 399, 836, 914 parsellerdir.

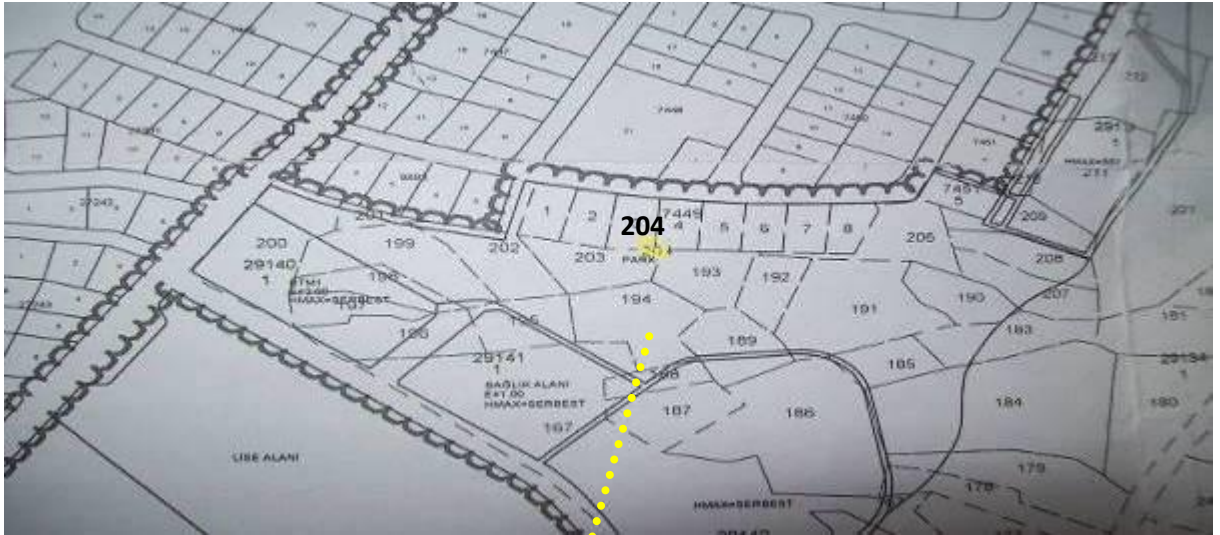


170, 230, 243 Parseller Kadastro Paftası ve Uydu Haritası

170 Parsel: Değerleme konusu gayrimenkul, 4.960m² yüzölçümünde, arsa niteliğindeki 170 parselin 1793/4960 hissesine karşılık gelen 1.793m² alanıdır. 170 parsel vadi tabanında, yaklaşık alanın orta kısmında yer almaktadır. 627. Cadde'nin batısında; caddenin 782. Sokak ile arasında kalan bölgede yer almaktadır. Parselin 9 ayrı hissedarı bulunmaktadır.

230 Parsel: Değerleme konusu gayrimenkul, 5.130m² yüzölçümünde, arsa niteliğindeki 230 parselin 58/285 hissesine karşılık gelen 1.044m² alanıdır. 230 parsel vadi tabanında, yaklaşık alanın orta kısmında yer almaktadır. 627. Cadde'nin doğusunda; 648. Sokak ile arasında kalan bölgede yer almaktadır. Parselin diğer hissedarı Ankara Büyükşehir Belediyesi'dir.

243 Parsel: Değerleme konusu gayrimenkul, 800m² yüzölçümünde, arsa niteliğindeki 243 parselin 433/800 hissesine karşılık gelen 433m² alanıdır. 243 parsel vadinin kuzeyinde, doğu yakasında, tabanına yakın kesimde yer almaktadır. 627. Cadde'nin doğusunda; 648. Sokak ile arasında kalan bölgede yer almaktadır. 648. Sokak ile 664/3. Sokak arasında yer almaktadır. Parselin diğer hissedarı Ankara Büyükşehir Belediyesi'dir.



204 Parsel Kadastro Paftası ve Uydu Haritası

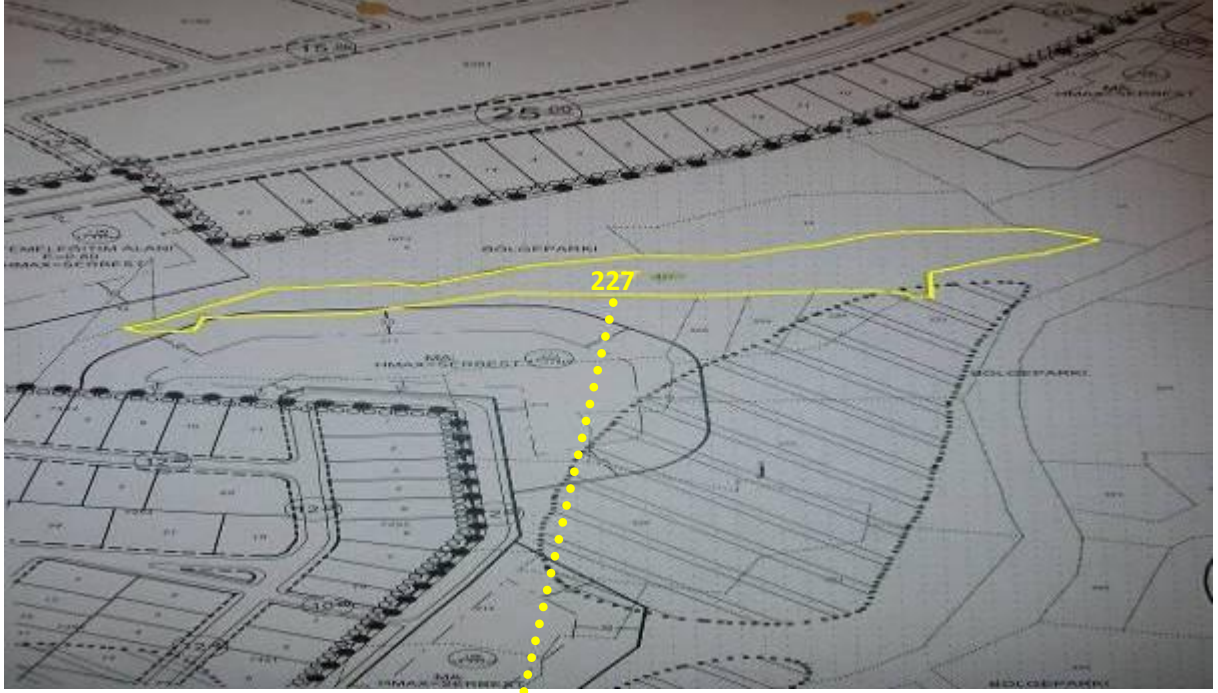
204 Parsel: Değerleme konusu gayrimenkul, 213m² yüzölçümünde, arsa niteliğindeki 204 parselin 116/213 hissesine karşılık gelen 116m² alanıdır. 204 parsel vadinin kuzeyinde, batı yakasında, imarlı konut bölgesinin sınırında yer almaktadır. Parselin diğer hissedarı Ankara Büyükşehir Belediyesi'dir.



209, 213 Parsel Kadastro Paftası ve Uydu Haritası

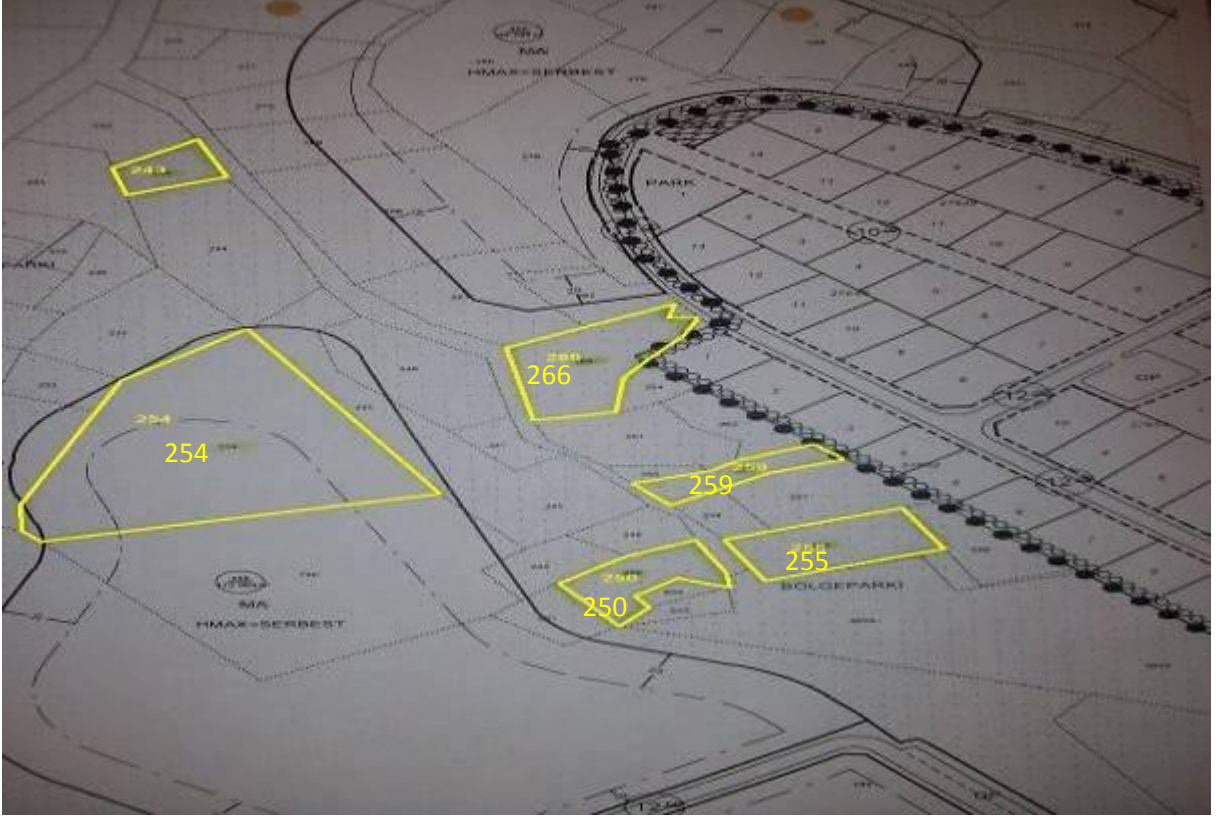
209 Parsel: Değerleme konusu gayrimenkul, 1.620m² yüzölçümünde, arsa niteliğindeki 209 parselin 17/81 hissesine karşılık gelen 340m² alanıdır. 209 parsel vadinin kuzeyinde, batı yakasında, imarlı konut bölgesinin sınırında yer almaktadır. Parselin 19 ayrı hissedarı bulunmaktadır.

213 Parsel: Değerleme konusu gayrimenkul, 53m² yüzölçümünde, arsa niteliğindeki 213 parselin 6/53 hissesine karşılık gelen 6m² alanıdır. 213 parsel vadinin kuzeyinde, batı yakasında, imarlı konut bölgesinin sınırında yer almaktadır. Parselin 13 ayrı hissedarı bulunmaktadır.



227 Parsel Kadastro Paftası ve Uydu Haritası

227 Parsel: Değerleme konusu gayrimenkul, 7.450m² yüzölçümünde, arsa niteliğindeki 227 parselin 1802/3725 hissesine karşılık gelen 3.604m² alanıdır. 227 parsel vadinin kuzeyinde, batı yakasında; vadi tabanından batı yakasına doğru uzanmaktadır. Parselin 4 ayrı hissedarı bulunmaktadır.



250, 254, 255, 259, 266 Parsel Kadastro Paftası ve Uydu Haritası

250 Parsel: Değerleme konusu gayrimenkul, 1.280m² yüzölçümünde, arsa niteliğindeki 250 parselin 347/640 hissesine karşılık gelen 694m² alanıdır. 250 parsel vadinin doğu yakasında yer almaktadır. 648. Sokak ile 664/3. Sokak arasındaki bölgede yer almaktadır. Parselin diğer hissedarı Ankara Büyükşehir Belediyesi'dir.

254 Parsel: Değerleme konusu gayrimenkul, 10.000m² yüzölçümünde, arsa niteliğindeki 254 parselin 5423/10000 hissesine karşılık gelen 5.423m² alanıdır. 254 parsel vadinin doğu yakasında yer almaktadır. 648. Sokak ile 664/7. Sokak arasındaki bölgede yer almaktadır. Parselin diğer hissedarı Ankara Büyükşehir Belediyesi'dir.

255 Parsel: Değerleme konusu gayrimenkul, 1.530m² yüzölçümünde, arsa niteliğindeki 255 parselin 116/765 hissesine karşılık gelen 232m² alanıdır. 255 parsel vadinin doğu yakasında yer almaktadır. 664/3. Sokak üzerinde yer almaktadır. Parselin 4 ayrı hissedarı bulunmaktadır.

259 Parsel: Değerleme konusu gayrimenkul, 800m² yüzölçümünde, arsa niteliğindeki 259 parselin 41/100 hissesine karşılık gelen 328m² alanıdır. 259 parsel vadinin doğu yakasında yer almaktadır. 664/3. Sokak üzerinde yer almaktadır. Parselin 5 ayrı hissedarı bulunmaktadır.

266 Parsel: Değerleme konusu gayrimenkul, 2.080m² yüzölçümünde, arsa niteliğindeki 266 parselin 269/520 hissesine karşılık gelen 1.076m² alanıdır. 266 parsel vadinin doğu yakasında yer almaktadır. 664/3. Sokak üzerinde yer almaktadır. Parselin diğer hissedarı Ankara Büyükşehir Belediyesi'dir.





914 Parsel Kadastro Paftası ve Uydu Haritası

914 Parsel: Değerleme konusu gayrimenkul, 174.000m² yüzölçümünde, arsa niteliğindeki 914 parselin 2251/21750 hissesine karşılık gelen 18.008m² alanıdır. 914 parsel vadinin güneyinde, doğu yakasında yer almaktadır. Vadi tabanındaki 786. Caddeden Tapu Kadastro Müdürlüğü sınırına kadar olan alanı kapsamaktadır. Parselin diğer hissedarı Ankara Büyükşehir Belediyesi'dir.





836, 399 Parsel Kadastro Paftası ve Uydu Haritası

399 Parsel: Değerleme konusu gayrimenkul, 20.700m² yüzölçümünde, arsa niteliğindeki 399 parselin 9167/20700 hissesine karşılık gelen 9.167m² alanıdır. 399 parsel vadinin güneyinde, doğu yakasında, 18. Cadde üzerinde yer almaktadır. Parselin 3 ayrı hissedarı bulunmaktadır.

836 Parsel: Değerleme konusu gayrimenkul, 9.922m² yüzölçümünde, arsa niteliğindeki 836 parselin 1103/4961 hissesine karşılık gelen 2.206m² alanıdır. 836 parsel vadinin güneyinde, doğu yakasında, 18. Cadde üzerinde, Tapu Kadastro Müdürlüğü sınırında yer almaktadır. Parselin diğer hissedarı Ankara Büyükşehir Belediyesi'dir.

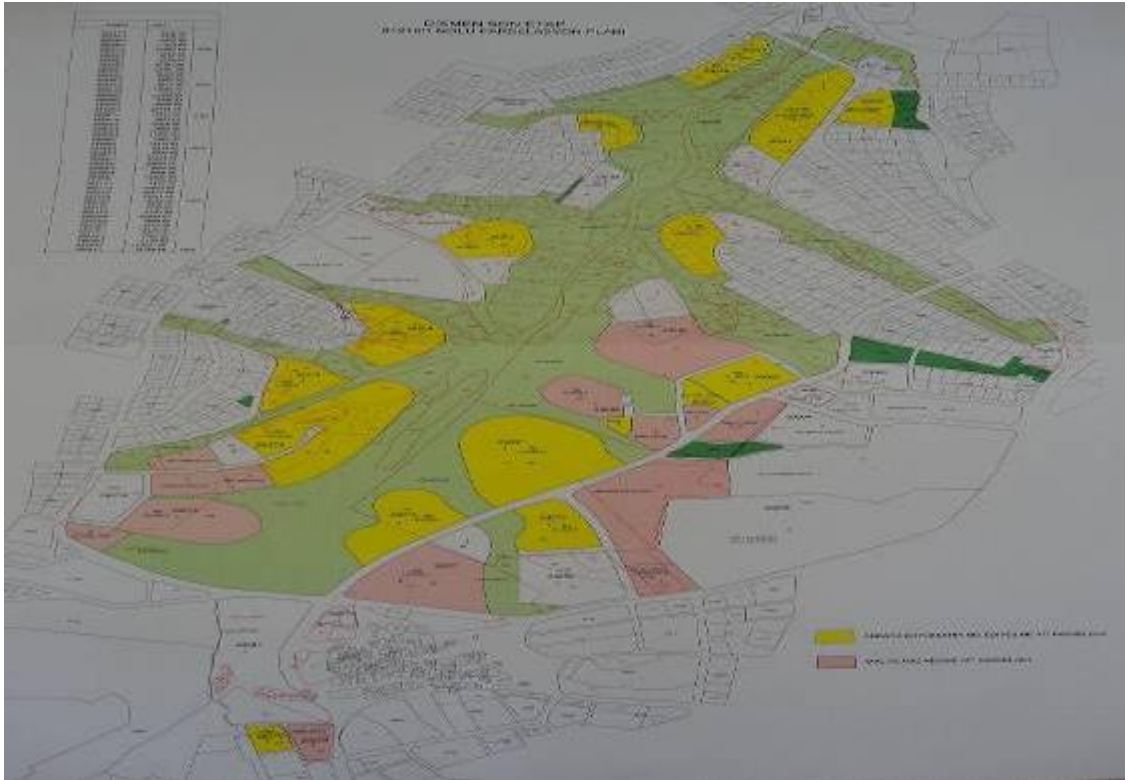
Sinpaş GYO mülkiyetindeki toplam hisse miktarı 44.470m²'dir.

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırı, Bakanlar Kurulu'nun 07.07.2010 tarih ve 2010/667 sayılı kararı ile onaylandığı, söz konusu karar 13.07.2010 tarih ve 27640 sayılı Resmi Gazete ile yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.07.2010 gün 2199 sayılı kararı ile onaylanmış; 28.07.2010 tarihinde askıya çıkmış ve 30 gün askı süresi sonucunda herhangi bir itiraz gelmeden onaylanmıştır. Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.08.2010 tarih ve 2496 sayılı kararı ile onaylandığı, söz konusu plana askı süresinde yapılan itirazlara ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 30.11.2010 tarih ve 3392 sayılı kararı ile karar alınarak söz konusu plan kesinleşmiştir. Bölgeye ilişkin parselasyon planı Ankara Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 30.12.2010 tarih 2357 sayılı kararı ile onaylanmış; askı sürecinde gelen itirazlar değerlendirilerek plan 21.04.2011 tarih 617 sayılı karar ile kesinleşerek kadastro müdürlüğüne tescil edilmek üzere gönderilmiştir.

Yapılan düzenleme sonucunda Sinpaş GYO mülkiyetinde bulunan kadastro parsellerinden 29269 ada 2 parsel oluşmuştur. İlgili Belediye, bölgede değerlendirme tarihi itibarı ile planlama çalışmalarının tamamlandığını ancak Kentsel Tasarım ihalesi ile Kentsel Tasarım projesinin onayından sonra inşaat izni verileceğini belirtmiştir.



Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Şematik Gösterimi



Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje 1/1000 Uygulama Alanı İmar Planı

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı toplam 171,6 ha yüzölçümlü alanı kapsamaktadır. Yapılan düzenleme ile bölgede yer alan kullanımlar ve büyüklükleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

KULLANIM	YÜZÖLÇÜMÜ (M²)	%
Konut	478.163	27
Park+Bölge Parkı	845.149	49
Dini Tesis	9.215	0,6
Eğitim Alanı (Kreş, üniversite, ilk-orta öğretim)	132.114	7,7
Sağlık Alanı	46.262	2,8
Otopark+Yollar	123.305	7,2
BTM	51.879	3
Kamu Alanı	11.660	0,7
Kültürel Tesis Alanı	10.596	0,6
Belediye Hizmet Alanı	7.657	0,5
TOPLAM	1.716.000 (171,6ha)	100

Toplam Konut Sayısı	8.200 adet
Toplam İnşaat Alanı	1.450.000m ²
Toplam Kişi Sayısı	31.734 kişi
Toplam Yeşil Alan Miktarı	845.149m ²
Kişi Başına Düşen Yeşil Alan Miktarı	26,63m ²
Yoğunluk	185kişi/ha

Yeni yapılan düzenleme ile bir önceki planlama çalışmasından farklı olarak bölgede üniversite ve kamu kullanımına yönelik alanlar yer almaktadır.

Belediyesinden edinilen bilgiye göre Bölgeye ilişkin imar planları ve taşınmaz için verilmiş ek plan notuna ilişkin olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 30.11.2010 gün 3392 sayılı kararının iptaline yönelik Ankara Şehir Plancıları Odası tarafından 8. İdare Mahkemesi'nde 2011/1917 esas sayı ile dava açılmış olup dava henüz sonuçlanmamıştır.

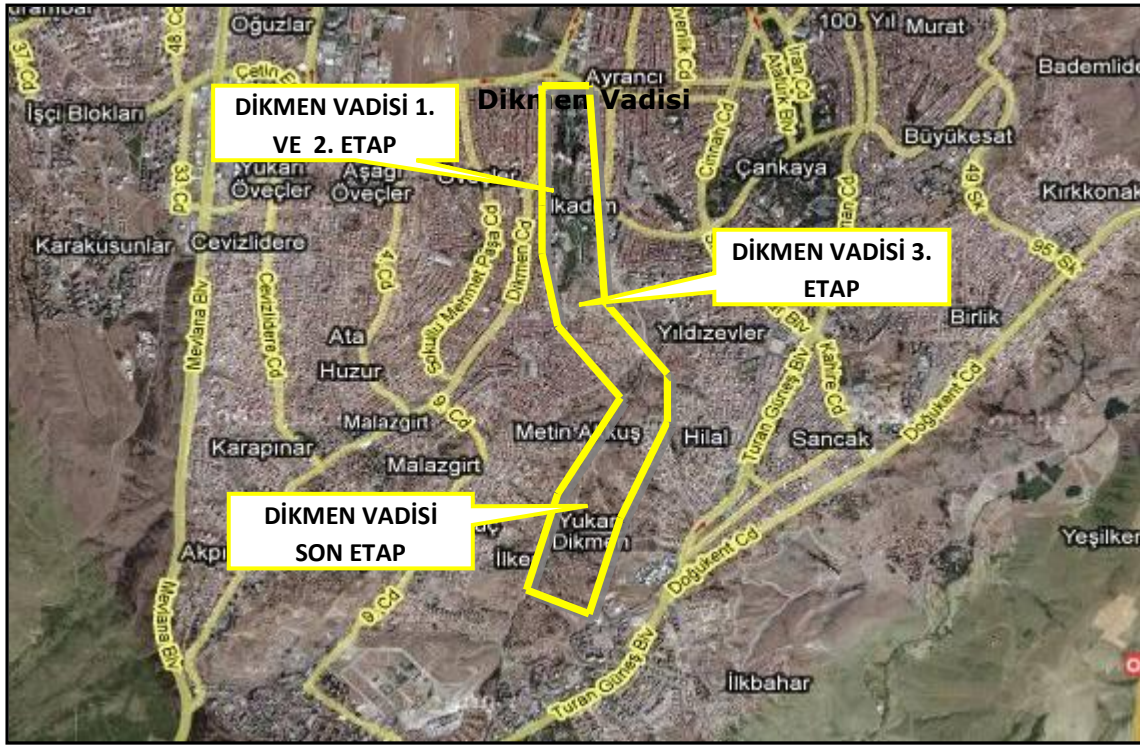
3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Konu gayrimenkul SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almakta olup gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri



Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında 6 kilometre uzunluktaki bir vadi alanı, 4 ayrı etap halinde projelendirilerek yapılandırılmaktadır. 1., 2. ve 3. Etapları tamamlanan projenin; planlama aşamasında olan son etabına ilişkin Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırı, Bakanlar Kurulu'nun 07.07.2010 tarih ve 2010/667 sayılı kararı ile onaylanmış, söz konusu karar 13.07.2010 tarih ve 27640 sayılı Resmi Gazete ile yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bakanlar Kurulu kararı ile onaylanan Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.08.2010 tarih ve 2496 sayılı kararı ile onaylanmış, söz konusu plana askı süresinde yapılan itirazlara ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 30.11.2010 tarih ve 3392 sayılı karar alınarak söz konusu plan kesinleşmiştir.

Dikmen Vadisi Son Etap (eski 4. ve 5. Etap) Kentsel Dönüşüm Alanının bulunduğu dere yatağı gecekondular bölgesi olup, talep gören bir bölge değildir. Proje alanının doğusunda üst gelir grubuna yönelik konutların yer aldığı Yıldızevler ve Hilal Mahallesi; batısında orta gelir grubuna yönelik konutların bulunduğu İlker ve Mürsel Uluç Mahallesi, güneyinde ise üst gelir grubuna yönelik konutların bulunduğu Oran Mahallesi yer almaktadır. Turan Güneş Bulvarı, Yıldız, Sancak, Hilal Mahalleleri ve Oran Senti'ni birbirine bağlayan bir ana akstır. Bulvarın; Yıldız, Sancak ve Hilal Mahalleleri arasında kalan kısmında ticari faaliyetler oldukça yoğun olup; üzerinde mobilya, beyaz eşya, halı showroomları, oto galerileri, Ankara'nın ünlü restoran, pastane ve kafeleri mevcuttur.

"Bölge Ticaret Merkezi" imarlı 29269 Ada, 2 parsel vadinin güneydoğu yamacında yer almaktadır. Toplam 26.905m² büyüklüğündeki parselin değerlemeye konu olan hissesi 26.682m²'dir. Parsel üzeri

mevcutta boş olup, herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel, Turan Güneş Bulvarı'nı dik olarak kesen 648. Cadde (eski 18. Cadde) cephelidir. Gayrimenkulün hizasında Tapu Kadastro Müdürlüğü Ek Hizmet Binası, Fotogrametri Laboratuvarı ve Tapu Kadastro Meslek Lisesi; karşısında Koray Sitesi, Çalığışu Parkı, Seçkinler Sitesi yer almaktadır. Gayrimenkul Turan Güneş Bulvarı'na yaklaşık 500m. mesafededir. Gayrimenkulün bulunduğu kesimde, Turan Güneş Bulvarı ve yakın çevresinde konut siteleri ve askeri lojmanlar yer almakta ve ticari yoğunluk oldukça azalmaktadır. Ulaşım, Turan Güneş Bulvarı üzerinden geçen Keçiören- Ulus- Kızılay- Oran, Güneşevler- Ulus- Kızılay- Oran hatlı otobüslerle ve Oran- Kızılay, Ulus- Sıhhiye- Maltepe-Oran hatlı dolmuşlarla sağlanmaktadır. Bulvar üzerinden Doğukent Bulvarı'nı kullanarak Çukurca- NATO Yolu- Mamak- Samsun Yolu- Esenboğa Havaalanı istikametlerine ulaşılabilir.

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

"Bölge Ticaret Merkezi" imarlı 29269 Ada, 2 parsel vadinin güneydoğu yamacında yer almaktadır. Toplam 26.905m² büyüklüğündeki parselin değerlemeye konu olan hissesi 26.682m²'dir. Parsel üzeri mevcutta boş olup, herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel, Turan Güneş Bulvarı'nı dik olarak kesen 648. Cadde (eski 18. Cadde) cephelidir.



29269 Ada 2 Parselin Konumu

4.2.1. Gayrimenkulün İnşaat ve Teknik Özellikleri

Gayrimenkul boş arsa vasfında olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır.

4.2.2. Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri

Gayrimenkul boş arsa vasfında olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73.722.988 kişi olarak belirlenmiştir. 2010 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.161.676 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.043.182 kişi) erkekler, % 49,8'ini (36.679.806 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Ülke nüfusunun % 76,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Toplam nüfusun % 76,3'ü il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,7'si belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

Toplam nüfusun % 18'i İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,5 ile Ankara, % 5,4 ile İzmir, % 3,5 ile Bursa, % 2,8 ile Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ise bu oran %1'dir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dir.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır. (Kaynak TÜİK 2010 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011'de yayınladığı tahminlere göre 2011 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 4,4 büyümesi öngörülmektedir.

Tablo1: Büyüme Oranları (2008-2011)

	2008	2009	2010	2011*
Dünya	2.8	-0.6	5.0	4.4
ABD	0.2	-2.7	2.8	3.0
Almanya	1.0	-4.7	1.8	1.5
Fransa	0.1	-2.5	3.6	2.2
İngiltere	-0.1	-4.9	1.7	2.0

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Ocak 2011, IMF * IMF Tahmini

Türkiye'de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 10 yıl geçmiş ve

bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007 döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye’de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı azalmaya başlamış, özellikle 2009 yılında negatif değeri almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş olup büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye’de 2. çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011’de yayınladığı tahminlere göre için Türkiye’de büyüme oranı %6,6 olarak öngörülmüş olmakla birlikte bazı otoriteler büyüme hızının 2011 yılı için %7’nin üstünde gerçekleşebileceğini belirtmektedir.

Yıllar	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Gelişme hızı %	Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %
1999	104 596	49.0	247 544	-8.6	67 841	-3.4
2000	166 658	59.3	265 384	7.2	72 436	6.8
2001	240 224	44.1	196 736	-25.9	68 309	-5.7
2002	350 476	45.9	230 494	17.2	72 520	6.2
2003	454 781	29.8	304 901	32.3	76 338	5.3
2004	559 033	22.9	390 387	28.0	83 486	9.4
2005	648 932	16.1	481 497	23.3	90 500	8.4
2006	758 391	16.9	526 429	9.3	96 738	6.9
2007	843 178	11.2	648 625	23.2	101 255	4.7
2008	950 534	12,7	742 094	14.4	101 922	0,7
2009	952 559	0,2	616 703	-16,9	97.003	-4,8
2010	1 105 101	16,0	735 828	19,3	105 680	8,9

Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebi azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir.

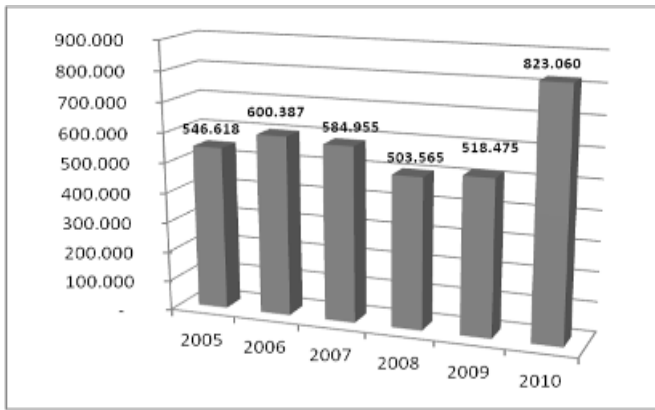
Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD’li Jones Lang LaSalle’in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında yüzde 50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD’nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak Gayrimenkul Sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir. Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere’de % 46, Singapur’da % 219, Avustralya’da,% 77, Hong Kong’da % 41, Çin’de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2011 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu’na göre Avrupa’daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011’in Avrupalı

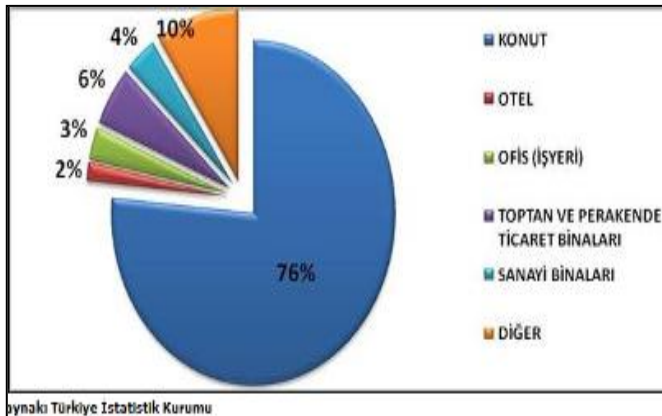
gayrimenkulcüler için zorlu bir yıl olacağı belirtilmiştir. Rapora göre 2011, yatırım noktaları ve ikincil gayrimenkul piyasaları arasındaki büyüyen boşluğu yansıtan iki vitesli bir piyasanın ortaya çıkması ile Avrupa emlak sektörünün ümit ettiği iyileşme yılı olmayacağı, Avrupa'da sektörün daha fazla küçüleceği tahmin edilmektedir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika'da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır.



İnşaatların başlama iznini oluşturan yapı ruhsatları yıllar itibari ile bina üretimini ve gelişimini göstermektedir. Yandaki grafik TÜİK verilerine göre son 5 yıl içerisinde Yapı Ruhsatlarının, son süreçte olan artışı krizin etkilerinin azaldığını, gayrimenkul sektörünün son yıl sıçrama yaptığını göstermektedir.

Grafikte ise alınan 2010 yılı ruhsat sayıları incelendiğinde ise %76 ile konut ruhsatlarının ilk sırayı aldığı izlenmektedir.



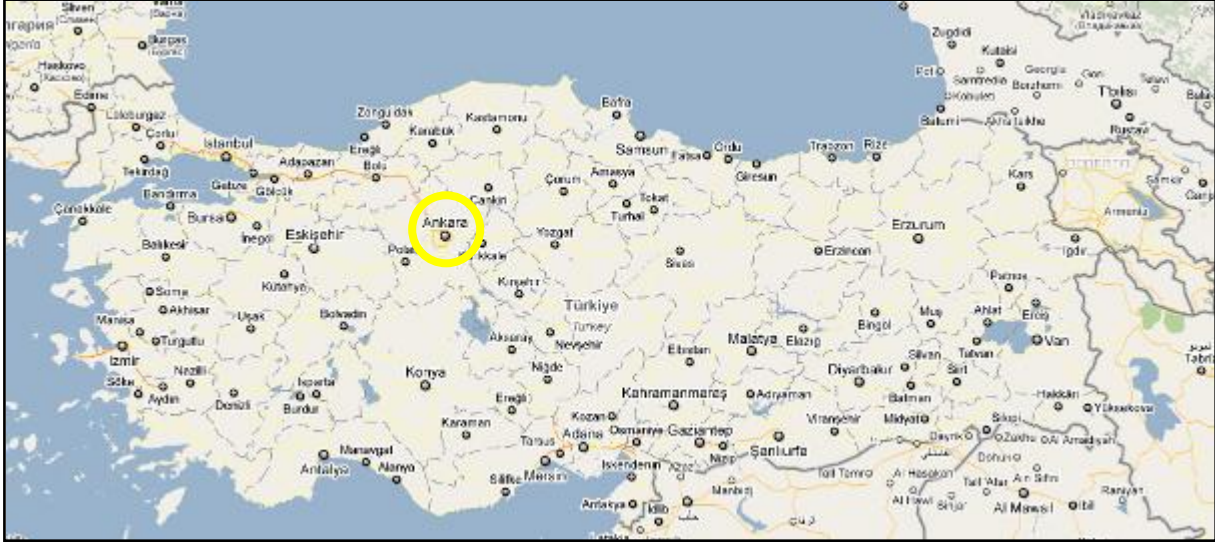
Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. 2008 yılı başında Türkiye'de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.

2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası'nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların artırılması) ve BDDK'nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin yüzde 75'i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur.

5.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.3.1. Ankara İli



İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715 km² yüzölçümündeki şehir; nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük şehirdir.

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri ile sınırlı olan Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 83 yılda yaklaşık 11 kat artarak 2010 yılında 4.771.716'ya yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2010 yılında yaklaşık % 6,5'lik bir paya ulaşmıştır.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Ankara İli Kırsal ve Kentsel Nüfus

NÜFUS	1990	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	2000	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2010	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	339.997	7,13
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	4.431.719	92,87
TOPLAM	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	4.771.716	100,00

Ankara'nın 25 ilçesi vardır ve bunların 18'i merkez ilçedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan merkez ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pirsaklar, Sincan ve Yenimahalle'dir.

5.3.2. Çankaya İlçesi

Çankaya Ankara'nın başkent oluşu ile birlikte 1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi duruma gelmiştir. 1983 yılında Ankara'nın merkez ilçesi kaldırılarak il merkezi Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Belediyesi'nin Büyükşehir Belediyesi'ne dönüşümü ve 25 Mart 1985 tarihli yerel seçimler ile birlikte Çankaya İlçe Belediyesi olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi Metropolitan alanı içerisinde yerini almıştır.

203 km² büyüklüğe sahip olan ilçenin kuzeydoğu ve doğusunda Mamak ile Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri yer almaktadır.

Toplam 116 mahallenin bulunduğu ilçe sınırları içerisinde Ankara'nın önemli kamu kuruluşları, üniversiteleri, çeşitli ülkelerin büyükelçilikleri, iş alanları, ticaret merkezleri, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşları, restoranları, eğlence ve dinlenme yerleri bulunmaktadır.

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 kentsel nüfustur.

5.3.3. Dikmen Vadisi

Dikmen Bölgesi, 1950'li yıllardan itibaren kaçak yapılaşmaya maruz kalmış, Ankara'nın ilk ve en merkezi gecekondu bölgelerinden birisidir. Söz konusu alan, Çankaya ilçesinin merkezinde Dikmen ve Yıldız semtleri arasında güneyde Or-An semtine kadar, yaklaşık 6 km vadi boyunca bir alanda yer almaktadır.

Türkiye'de kentsel dönüşümün başarıyla uygulamaya geçirildiği ilk bölge olan Dikmen Vadisi'nde 1, 2, 3. Etaplar tamamlanmış iskan aşamasında olup; son etap planlama çalışmaları tamamlanmıştır. 1, 2. Etap kapsamında 2264 konut; 3. Etap kapsamında 1120 adet inşa edilmiş; son etap kapsamında 8.200 adet konut inşası planlanmaktadır. Konutlar üst gelir grubuna yönelik konut projeleri olup, 1, 2, 3. Etaplarda hak sahipleri konut değerlerinin artması, bölgeye üst gelir gruplarının talep göstermesi ile sosyo kültürel açıdan yaşanan uyumsuzluk ile zaman içerisinde bölgeden ayrılmıştır.

Dikmen Vadisi son etap ile ilgili olarak proje alanı içerisinde son 4 yıl içerisinde imar ve parselasyon planları tamamlanmış; ancak devam eden mülkiyete dayalı davalar nedeniyle uygulamaya geçilmemiştir. Hak sahibi gecekondu maliklerinin bir kısmının Belediye ile anlaşmaya yanaşmaması sonucu kamulaştırma davaları açılmış, bu davalar sonucu daha önce Dikmen Vadisi 4. ve 5. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi olarak adlandırılan plan iptal edilmiştir. 2010 yılı içerisinde bölgeye ilişkin planlama çalışmaları yeniden başlatılarak tamamlanmıştır.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, 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.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Gayrimenkul Ankara'nın kuzeyinde, Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi içerisinde yer almaktadır. Gayrimenkulün bulunduğu bölge gecekondu bölgesi olup, proje kapsamında bölgede yer alan gecekonduların büyük bir kısmı yıkılmıştır.

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gayrimenkulün Ankara'nın üst gelir grubunun talep gösterdiği Çankaya semti sınırları içerisinde yer alması,
- Taşınmazın üst gelir grubuna yönelik konut sitelerinin bulunduğu Oran semti sınırında yer alması
- Taşınmazın Turan Güneş Bulvarı'na 500 m mesafede olması,
- Bulunduğu bölgede boş arsa sayısının oldukça az olması, yapılaşmaya açılacak önemli bir bölgede yer alması,

- Dikmen Vadisi 1, 2 ve 3. Etaplar ile prestijli konut bölgelerinin oluşturulmuş olması ve gayrimenkulün projenin son etabında yer alması,
- Taşınmazın proje kapsamındaki diğer taşınmazlar gibi çok sayıda hissedarının bulunmaması, diğer hissedarın Büyükşehir Belediyesi olması.

❖ **ZAYIF YANLAR**

- Gayrimenkulün hisseli olması.

❖ **FIRSATLAR**

- Bölgeye ilişkin planlama çalışmalarının tamamlanmış olması,
- Taşınmazın yüzölçümünün büyük olması,
- Taşınmazın imar planı ile konut+ticaret kullanımına yönelik karma kullanım niteliğinde olması,
- Taşınmaza yönelik inşaat alanı artışına yönelik plan notu bulunması,
- Taşınmazın yer aldığı proje kapsamında bölgede üniversite alanının yer alacak olması,

❖ **TEHDİTLER**

- Bölge gecekonduların olduğu, mevcutta gecekonduların büyük bir kısmı yıkılmış; bir kısmı da halen mevcuttur; bölgenin oldukça hisseli ve karmaşık bir mülkiyet yapısına sahip olması
- Proje alanı içerisinde hak sahibi gecekonduların bir kısmının Belediye ile anlaşmaması nedeni ile kamulaştırma davalarının devam etmesi; bu davalar nedeniyle projenin daha önce iptal edilmesi ve inşasına başlanamaması,
- Parsel ve bölgenin imar planı ve ilave plan notunun iptaline ilişkin davanın sonuçlanmamış olması.

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul arsa niteliğinde olup; onaylı imar planına göre bölgesel ticaret merkezi alanıdır. İmar planı kullanım niteliği ve yapılaşma koşullarına göre inşa edilerek kullanılması en etkin ve verimli kullanım biçimi olacaktır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Gayrimenkulün değer tespiti emsal karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Analizi yöntemleri ile yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde bölgede yakın zamanda satışı gerçekleşmiş veya satışta olan emsal gayrimenkuller araştırılmış ve bölgedeki emlakçılardan görüş alınmıştır.

Gelir İndirgeme yaklaşımında boş parsel üzerinde asgari imar haklarına göre proje geliştirilerek piyasa verileri doğrultusunda projeden elde edilecek gelirler bugüne indirgenerek hesaplanır. Parsel üzerinde geliştirilecek projeye ilişkin yakın çevrede projeye emsal teşkil eden konut projeleri araştırılmıştır. Bölgede edinilen bilgiler aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır:

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan bölgede benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan satılık arsalar ve proje geliştirilmesi sonucu oluşacak gelirlere ilişkin emsal konut projelerinde konut değerleri, satış devir hızı incelenmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları



Turan Güneş Bulvarı ile Hilal ve Yıldızlar Mahallelerinde yer alan satılık arsalar:

- ✓ **Emsal 1.** Turan Güneş Bulvarı üzerinde, taşınmaza yakın konumda 2620m² büyüklüğünde E:1,20 olan konut+ticaret alanı imarlı parsel 12.500.000TL'den satışa çıkarılmıştır. Taşınmazın mevcutta satışı için pazarlığın yapıldığı beyan edilmiş; ancak satış rakamı ile ilgili bilgi verilmemiştir. **Birim değer:4.770TL/m²**
(Millenium Group, 0312 441 52 88)
- ✓ **Emsal 2.** Turan Güneş Bulvarı üzerinde, bulvarın Simon Bolivar Caddesi ile kesişiminde, Çetinkaya Mağazası hizasında yer alan 6.500m² büyüklüğünde E:1,15 olan ticaret alanı imarlı parsel 13.000.000Euro'dan satışa çıkarılmıştır. İstenen fiyatın yüksek olduğu ve talep olmadığı

beyan edilmiştir. Emlakçı satılabilir rakamın 9.000.000Euro civarında olacağını beyan etmiştir.

Birim değer:2.000Euro*2,45TL/Euro=4.900TL/m²

(Ecem Gayrimenkul, 0312 440 06 23)

- ✓ **Emsal 3.** Hilal Mahallesi'nde Turan Güneş Bulvarına 500m mesafede 922m² 5 katlı konut alanı imarlı parsel 1.590.000TL'den satışa çıkarılmıştır. **Birim değer:1.724TL/m²**
(Emka, 0312 442 86 44)
- ✓ **Emsal 4.** Hilal Mahallesi'nde 4. Cadde üzerinde, Liva Pastanesi yanında yer alan 1050m² büyüklüğünde 4 katlı konut alanı imarlı parsel 3.000.000\$'dan satışa çıkarılmıştır. **Birim değer:2.857\$*1,80TL/\$=5.142TL/m²**
(Fatih Emlak, 0312 491 38 88)
- ✓ **Emsal 5.** Hilal Mahallesi'nde Dikmen Vadisine yakın çevredeki konut alanı imarlı hisseler 1.000-1.200TL aralığında satışa çıkarılmıştır. **Birim değer:1.000-1.200TL/m²**
(Ecem Gayrimenkul, 0312 440 06 23)

Turan Güneş Bulvarı Yıldız, Hilal, Sancak, Birlik Mahalleleri'nin bulunduğu bölgenin ana aksıdır. Toplu taşıma güzergahı olan bulvar bölgenin ticari faaliyetlerinin yoğunlaştığı caddedir. Bölgede son yıllarda faaliyete geçen alışveriş merkezleri ile bulvar üzerinde kira ve satış değerlerinde gerileme olmuştur. Bulvar ve yakın çevresinde satılık ve boş arsa sayısı oldukça azdır. Emsal 1 ve 2 bulvar üzerinde yer alan taşınmazlar olup, istenen fiyatlar 4.770-4.900TL aralığındadır. Emsal 3 ve 4 bulvardan içeride, emsal 3 ara sokakta konumludur. Konut kullanımına yönelik olan parsel için istenen birim m² değeri 1.724TL'dir. Emsal 4 Turan Güneş Bulvarı paralelinde bulunan cadde cepheleli olup, ticari kullanıma uygun konumda olduğundan istenen fiyat oldukça yüksektir. Emsal 5 vadi çevresinde yer alan konut alanı imarlı parsellerde bulunan hisselerdir.

Taşınmaz yapılaşma koşulları ile bölgede yer alan arsalardan oldukça avantajlıdır. Bölgede E:2,00 olan boş arsa bulunmamaktadır.

Konya Yolu, Mevlana Bulvarı üzerinde yer alan satılık arsalar:

- ✓ **Emsal 5.** Konya Yolu üzerinde, Trafik Hastanesi'ne yakın konumda, 6.300m² büyüklüğünde E:2,00 olan arsa 18.900.000\$'dan satışa çıkarılmıştır. Yaklaşık istenen birim m² değerinin 3.000\$ olduğu ve rakamın 2.750\$'a kadar çekileceği beyan edilmiştir. **Birim değer: 2.750\$*1,80TL/\$=4950TL/m²**, (Emlak Borsası: 0312 440 77 20)
- ✓ **Emsal 6.** Konya Yolu üzerinde, Gezer Mağazası'nın bulunduğu arsanın 382m² hissesi 1.540.000TL'den satışa çıkarılmıştır. Hissenin uzun süredir satışta olduğu ve hisseli olduğu için talebin düşük olduğu beyan edilmiştir. **Birim değer:4.000TL/m²**
(Özdoğan Emlak: 0312 837 69 70)
- ✓ **Emsal 7.** Konya Yolu üzerinde, Aktif Metropolitan Otel hizasında, 5.500m² büyüklüğünde, E:1,60 olan arsa 12.000.000\$'dan satışa çıkarılmıştır. Uzun süredir satışta olan taşınmazın rakamı yüksek olduğu için talep olmadığı beyan edilmiştir. **Birim değer: 2.181\$*1,85TL/\$=4.034TL/m²**
(Century 21: 0312 447 78 79)

- ✓ **Emsal 8.** Konya Yolu üzerinde, Balgat Köprüsü hizasında köşe konumlu 8.000m² yüzölçümündeki, E:1,60 olan arsanın 365m² hissesi 2.000\$'dan satışa çıkarılmıştır. Uzun süredir satışta olan hissenin fiyatının 2.000TL'ye bırakılabileceği beyan edilmiştir. **Birim değer:2.000TL/m²**
(Turyap: 0312 286 31 10)

Konya Yolu üzerinde yer alan ticari parseller plan notları doğrultusunda showroom tarzı iş merkezleri, hastane, otel vb türde yapılaşmaya uygun parsellerdir. Yukarıda verilen emsaller 1 yılı aşkın süredir satışta. Bulvar üzerinde çok fazla satılık arsa bulunmaması ve ticari potansiyelin bulunduğu bir yol olmasından ötürü istenilen fiyatlar oldukça yüksektir. Bulvar, Ankara il merkezinde arsa spekülasyonlarının en çok yapıldığı değerli bir aks konumunda olup, değerlemede bu durum da göz önünde bulundurulmuştur. Konya Yoluna cepheli ticari parseller için istenen birim m² değeri 2.000-5.087TL aralığındadır. Değerlemesi yapılan gayrimenkul konumu itibarı ile bu emsallere göre dezavantajlı olup; imar ve yapılaşma koşulları açısından benzer özelliktedir.

Emsal Proje Verileri

Malik firma ile yapılan görüşmede arsa üzerinde yapılacak proje kapsamında 480 konut ve ticari birimlerin yer alacağı beyan edilmiştir. 40 katlı iki adet kule ile teras evlerden oluşan proje kapsamında butik avm inşa edilecektir. 1+1, 2+1, 3+1 daireler ile 3+1, 4+1 dubleks dairelerin yer alacağı proje kapsamında dairelerin 56-143m²; teras evlerin 41-168m² aralığında olacağı beyan edilmektedir. Proje tasarım aşamasında olup, verilen bilgiler şifahi bilgidir.

Taşınmazın yakın çevresinde beyan edilen projeye emsal teşkil eden konut projeleri ve satış fiyatları araştırılmıştır. Yakın çevrede yer alan projeler ve detayları:

- ✓ **1. Dikmen Vadisi** 3. Etap içerisinde 2009 yılında inşaatı tamamlanmış olan Park Vadi Evleri'nin vadinin Hoşdere yakasında bulunan bölümü 29.762m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer almaktadır. A1, A2, A3, A4, A5 bloklar olmak üzere toplam 5 bloklu site 512 dairelidir. Radye temel ve çelik kalıp sistemi ile inşa edilmiş olan bloklarda doluluk oranı %80 seviyelerindedir. Proje dahilinde 10.500 m² büyüklüğünde sosyal tesis yer almaktadır. Sosyal tesis içerisinde 3 yüzme havuzu, fitness center, sauna yer almaktadır. Konutlar 4+1, çift banyolu olup brüt alanları 207m²'dir. Mevcutta satışta olan taşınmazlar için istenen fiyatlar, katı, cephesi, manzara durumuna göre 600.000-700.000TL aralığındadır.
- ✓ **2. Dikmen Vadisi** 3. Etap içerisinde 2011 yılında inşaatı tamamlanmış olan Aykon Park Sitesi A ve B bloklar olmak üzere iki blokludur. Vadi park alanı hizasında inşa edilen sitede 4+1, 5+1 daireler ile 5+1, 6+1 dubleks konutlar bulunmaktadır. 51 konutun bulunduğu sitede doluluk oranı %40 seviyesindedir. 4+1 ve 5+1 daireler brüt 208-237m² aralığındadır. İstenen fiyatlar katına ve cephesine göre 650.000-750.000TL aralığındadır.
- ✓ **3. Dikmen Vadisi** 3. Etap sınırında 2010 yılında inşaatı tamamlanmış olan Ege İnşaat tarafından inşa edilmiş Ege Flora konutları 17.043m² arsa üzerinde yer almaktadır. 3 blokta 122m² ile 370m² arasında değişen farklı büyüklüklerde 154 adet daire bulunmaktadır. 2+1, 3+1, 4+1 daireler ile dubleks dairelerin yer aldığı sitede mevcutta doluluk oranı %85 civarındadır. Sosyal tesisli site içerisinde kapalı yüzme havuzu, fitness, sauna, tenis kortu yer

almaktadır. Mevcutta satışta olan daire sayısı az olup, 2+1 brüt 125m² alanlı daire 330.000TL'den; brüt 158m² alanlı 4+1 daire 615.000TL; brüt 310m² alanlı dubleks daireler katına göre 725.000-810.000TL aralığında satışa çıkarılmıştır.

- ✓ **4.Park Oran konutları:** Mesa İnşaat ve Aktürk İnşaat eliyle inşa edilmekte olan Park Oran Konutları eski milletvekili lojmanlarının bulunduğu arsa üzerinde inşa edilmektedir. Etaplar halinde inşa edilen projenin ilk etabı tamamlanmış iskan aşamasında olup, konut ve ofis bloğunun bulunduğu 2. Etap inşaat halindedir. 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 daireler ile 5+1, 6+1 dubleks dairelerin bulunduğu site toplam 1832 daireden oluşmaktadır. Sosyal tesisli sitede tesisin işletmesi özel bir firmaya verilmiştir. Net 74m² brüt 93m² alanlı 1+1 daireler 283.000-329.000TL; net 125m² brüt 142m² alanlı 2+1 daireler 423.000TL; Net 149m², brüt 211m² alanlı 4+1 daireler 648.000-830.000TL; 225m² ile 255m² aralığındaki 5+1 daireler 1.087.000-1.748.000TL aralığında satışa çıkarılmıştır. Fiyatlar KDV dahil olup, nakit ödemede %10 indirim yapılmaktadır. 1+1 dairelerde birim değer: 3.043-3.537TL/m²; 2+1 daireler birim m² değeri: 2.978TL; 4+1 daireler birim değer:3.071-3.933TL/m²; 5+1 daireler birim değer:4.262-6.854 TL/m² (İndirimsiz fiyatlar)

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Gayrimenkul kapsamında bulunduğu kentsel dönüşüm projesinin Turan Güneş Bulvarı'na en yakın noktasında yer almakta olup; konumu itibarı ile projeden bağımsız da yapılanmaya müsait bir parseldir. Ticaret alanı imarlı olup, plan notlarına göre konut yapımına da uygun olan parselin malik firma ile Ankara Büyükşehir Belediyesi arasında yapılan protokol doğrultusunda ek yapılaşma koşulları verilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan araştırmada mevcutta satışta olan imarlı parsellerin 1 yılı aşkın süredir satışta olduğu belirlenmiştir. Bölgede yapılan araştırma sonucunda taşınmazın değerinin yukarıdaki emsaller ile olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda 2.500-3.500TL aralığında olacağı belirlenmiştir. Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak birim m² değeri 3.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma sonucu oluşan toplam değer tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 1 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Arsa Değeri

29269 ADA 1 PARSELİN DEĞERİ	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
	26.905	3.000	80.715.000

Bölgede yer alan değerlendirme konusu projeye benzer özelliklerde konut projelerinde yapılan pazar analizinde konut değerlerinin konut projesinin özelliklerine, donatılarına, konutların büyüklüğü, manzara özelliği, kat yüksekliği, mimari özelliği ve inşaat kalitesi kriterlerine göre birim değerlerin değiştiği gözlemlenmiştir, satış fiyatları ile ilgili özet veriler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PROJE	KONUT SAYISI	ARSA ALANI	PROJE YILI	KONUT BÜYÜKLÜKLERİ	BİRİM KONUT DEĞER ARALIĞI
Park Vadi Evleri	512	29.762	2009	207 m ²	2898-3381 TL/m ²
Aykon Park Sitesi	51	-	2011	208-237 m ²	2742-3164 TL/m ²
Ege Flora Konutları	154	17.043	2010	122-370 m ²	2338-3892 TL/m ²
Park Oran	1832	-	2010...	74-255 m ²	3043-6854 TL/m ²

Bölgede yapılan araştırmada taşınmazın yakın çevresinde bulunan sitelerde site büyüklüğü, donatı özellikleri, inşa kalitesi, daire büyüklüğü, katı, cephesi, manzara durumu vb etkenler doğrultusunda istenen birim m² fiyatları 2.338-6.854TL aralığındadır. Projenin üst gelir grubuna yönelik olacağı, özellikle Dikmen Vadisi Son Etap kapsamında öngörülen üniversite alanının inşa edilerek faaliyete geçmesi durumunda, 1+1, 2+1 dairelere talebi yükselteceği dikkate alınarak konut alanlarında birim m² değer 3.750 -4.250TL civarında olacağı tahmin edilmektedir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konu parsel üzerinde geliştirilecek proje ile ilgili "maliyet oluşumu analizi" yöntemi ile toplam yatırım maliyeti hesaplanmıştır.

İmar hakları bodrum katlarda oluşacak emsal harici alanlar arazi kotlarını belirtir herhangi bir evrak mevcut olmadığından satılabilir alanlar sadece zemin kat ve üstü için verilen emsal katsayısı üzerinden asgari arsa değerine ulaşmak amacıyla hesaplanmıştır. Parsel üzerinde geliştirilecek projeye ilişkin asgari veriler tabloda gösterilmiştir.

ASGARİ PROJE VERİLERİ	
Arsa Alanı	26.905,00 m ²
Emsal Katsayısı	2,00
TAKS	0,20
Toplam Bina Taban Alanı	5.381,00 m ²
Proje Emsal Alanı	53.810,00 m ²
Satılabilir Alan (Brüt) Toplamı	64.572,00 m ²
Konut Üniteleri Satılabilir Alan	59.191,00 m ²
Ticari Üniteler Satılabilir Alan	5.381,00 m ²
Mevcut (Ortak Alan Niteliğindeki Otopark, sığınak, depo vb.)	29.057,40 m ²
Toplam İnşaat Alanı	93.629,40 m²

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme Yaklaşımı ile değerlendirme iki ayrı yöntemle yapılır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerlemede direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Gelir İndirgeme yaklaşımında boş parsel üzerinde imar hakları doğrultusunda proje geliştirilerek piyasa verileri doğrultusunda projeden elde edilecek gelirler bugüne indirgenerek hesaplanmıştır.

Satılabilir Residence Alanları	59.191 m ²
Satılabilir Ticari Ünite Alanları	5.381 m ²
Toplam Satılabilir Alan	64.572 m²

GELİRLER	2012	2013	2014
Konut Birim Satış Değeri, TL	3.700	4.070	4.274
Konut Satış Fiyatı Artış Oranı		10%	5%
Konut Satış Hızı	45%	30%	25%
Konut Satış Gelirleri, TL	98.553.015	72.272.211	63.238.185
Ticari Ünite Birim Satış Değeri, TL			6.000
Ticari Ünite Satış Hızı			100%
Ticari Ünite Satış Gelirleri, TL	0	0	32.286.000
Toplam Satış Gelirleri, TL	98.553.015	72.272.211	95.524.185
İndirgeme Oranı	0,15		
Net Bugünkü Hasılat Değeri, TL	203.155.150		

- **Değerleme konusu taşınmazın kapsamında bulunduğu kentsel dönüşüm projesinin uygulanması ve mevcut imar planı, plan notları ile verilen yapılaşma koşulları asgari oranda uygulanması varsayımı altında oluşturulmuştur.**
- Üst gelir grubuna yönelik bir proje inşa edileceği, Ankara genelinde özel bir proje olacağı öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin olacağı varsayılmış, TL bazında projeksiyon oluşturulmuştur.
- Projenin 3 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayımı altında ilk yıl lansman satışları da yapılacağından %45; ikinci yıl %30 ve 3. Yıl %25 konut satışı yapılacağı, 3. Yıl sonunda ticari ünitelerin satışa konu olacağı öngörülmüştür.
- Proje birim satış değerleri pazardan elde edilmiş veriler doğrultusunda öngörülmüş olup enflasyon ve piyasadaki gözlemler sonucunda konut birim değerlerinin ilk yıl % 10, 2. Yıl % 5 artacağı ön görülmüştür.
- İskonto oranı risksiz getiri oranına pazar risklerinin eklenmesi sonucunda %15 olarak öngörülmüştür.
 - ✓ Risksiz getiri oranı uzun vadeli TL bazında devlet tahvili getiri oranı ortalaması %10,5 olarak belirlenmiştir.
 - ✓ Pazar Riski projenin gerçekleştirildiği bölge özellikleri, sektör risk primleri, proje yönetimi vb risk bileşenlerinden oluşur. Pazar riski %4,5 olarak öngörülmüştür.

7.3.3.3. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi

Bölgede 4 katlı konut alanı imarlı parsellerde kat karşılığı oranı %40-45 olup, taşınmazın yapılaşma koşulları ve arsa yüz ölçümü büyük olduğundan kat karşılığı oranı %50 olarak alınmıştır.

Arsa Payı Gelir Tablosu	
Kat Karşılığı/Hasılat Paylaşımı Oranı	0,50
Toplam Satış Gelirleri Net Bugünkü Değeri, TL	203.155.150 TL
Arsa Payı Gelirleri Net Bugünkü Değeri, TL	101.577.575 TL

Tablo 2. Nakit Akımları Analizi Sonuç Değeri

29269 ADA 1	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
PARSELİN DEĞERİ	26.905	3.775,41	101.577.575

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Değerlendirilmesi

Gayrimenkulün değer tespiti emsal karşılaştırma ve nakit akımları analizi yöntemlerinin uyumlaştırılması ile yapılmış olup, iki yöntem ile ulaşılan değerler aşağıda verilmiştir.

Tablo 3. Emsal Karşılaştırma ve Nakit Akımları Analizi Karşılaştırmalı Sonuç Değerleri

29269 ADA 1 PARSEL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	NAKİT AKIMLARI ANALİZİ
Birim Değer (TL/m²)	3.000,00	3.775,41
Toplam Değer (TL)	80.715.000	101.577.575

Değerleme konusu boş arsa niteliğindeki gayrimenkul üzerinde geliştirilmesi varsayılan projede arsaya katma değer katmakta olup iki değer arasında yaklaşık %25 fark piyasa şartlarında kabul edilebilir oran niteliğindedir.

Konu taşınmazın bulunduğu fonksiyon alanına ilişkin plan notunda, inşaat emsali 2 olarak belirlenmiş olsa da, 0 kotu altında yapı yaklaşma sınırları içerisinde yapılacak 3 adet bodrum katın iskan edilebileceği ve bodrum katta inşa edilecek alanların emsal dışı olduğu belirtilmektedir. Her ne kadar inşaat emsali tanımlanmış olsa bile projeye yönelik olarak arazi kot çalışması ve onaylı proje bulunmadığından satışa esas alan hesabı sağlıklı olarak yapılamamıştır. Bu nedenle değer hesabında satışa konu alanlar sadece planda verilen inşaat emsali ile hesaplanmış bodrum katta emsal harici oluşacak satışa konu alanlar öngörülemediğinden dikkate alınamamıştır. Konu parselde proje onayını takiben parselin satışa konu alanlarının belirlenmesi ile değerde de değişiklik olacaktır.

Ancak konu gayrimenkul üzerinde henüz bir proje bulunmamakta olup bu etken göz önünde bulundurularak "emsal yöntemi lehine" uyumlaştırılması sonucunda arsa birim değeri **3000 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

9. SONUÇ

9.1. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, dâhil olduğu proje, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, mevcut yapıların fiziksel durumu gibi faktörler ışığında, sonuç değere ulaşmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin Tapu Müdürlüğünde ve Belediyesinde yapılan araştırmasında hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamış olup, değerlendirme raporumuz; gayrimenkullerin herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmayacağı varsayımına dayanarak hazırlanmıştır.

Tablo 4- Nihai Değer Tablosu

ARSA DEĞERİ (Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29269 ada 1 Parsel)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER, TL/m ²	KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER, TL
	26.905	3.000	80.715.000

- Değerleme konusu gayrimenkul hisseli mülkiyet yapısında olup Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisse Payı Değeri 29 Aralık 2011 tarihi itibari ile değerlendirme çalışmasının nihai sonucu aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. HİSSE DEĞERİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	HİSSE ORANI	HİSSE PAYI m ²	BİRİM DEĞER, TL/m ²	KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER, TL
	26.905	26682/26905	26.682	3.000	80.046.000

- Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29269 ada 1 Parselde hissesine düşen alanın K.D.V. hariç toplam değeri 80.046.000 TL (Seksenmilyonkırkaltıbin Türk Lirası), *44.470.000 USD olarak takdir edilmiş,
- Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29269 ada 1 Parselde hissesine düşen alanın K.D.V. dahil toplam değeri 94.454.280 TL (Doksandörtmilyondörtüzellidörtbinikiyüzseksen Türk Lirası), *52.474.600 USD olarak hesaplanmıştır.

*1 USD=1,80 TL olarak alınmıştır.

9.2. G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

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

Taşınmaz Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Fatma Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 401053

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



10. RAPOR EKLERİ



EK.2. TAPU SENEDİ

İli	ANKARA	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>			Fotoğraf		
İlçesi	ÇANKAYA						
Mahallesi	DIKMEN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	6,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
			29269	1	ha	m ²	dm ²
						26.905,00	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planlıdır					
		Zemin Sistem No : 51265258					
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 18/07/2011					
Sahibi	ANKARA BOYÜKŞEHİR BELEDİYESİ			22100/2690500			
	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			26682/26905			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	32030	49	4783		15/06/2011	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Sicil No: 15/06/2011 Kemal ÖZBİRLER Çankaya Yerel İdare Müdürlüğü</p> <p><small>NOT: * Kuvvetli yönüyle her iki tarafın ortaklığına tabii olarak alınmıştır. ** Başka bir şekilde ibraz edilmişse bu belgeyi iptal Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirmelidir.</small></p>							

EK.3. TAPU KAYDI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ		TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	- Ara Sınır	Ada/Parsel	- 292691
Zemin No	- 11265238	Yüzölçü	- 26.905.00 m ²
	- ANKARA ÇANKAYA		- Ada
	- Çankaya TM		
	- DİKMEN M55		
Mevki	-		
Çiftleşik No	- 40 - 1185		
	- Adul		
Sistem No	Statik	İmar Pay/Payda	Alanlar
14455331	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	2230/204506	22138
14427403	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	204172003	2040239
			İmar (154) - Tarih: 10/03/2011 - 12/16/2011
			İmar (155) - Tarih: 10/03/2011 - 10/03/2011

Rapor Tarihi: 16.11.2011

16.11.2011 14:14

EK.3.GÜNCEL İMAR DURUMU YAZISI

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Uygulama İmar Planlama Şube Müdürlüğü

SAYI : M.06.ABB.0.13.05.UİP.2011/29269/14521-13804
KONU: İmar durumu hk.

15 Kasım 2011
16/11/2011

SINPAŞ GYO A.Ş.
Turan Güneç Bulvarı, Korman Sitesi,
No:51/4, Yıldız Çankaya/ANKARA

İLGİ: 16.11.2011 tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçe ile; Dikmen 29269 ada 1 nolu parseldeki taşınmazla ilgili güncel imar durumu ve son 1 yıl içerisinde yapılan imar planı değişiklikleri hakkında bilgi istenmektedir.

Yapılan incelemede:

- Söz konusu parselin Dikmen Vadisi Son Etap Kentiel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları içerisinde bulunduğu,
- Bu doğrultuda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları kapsamında söz konusu alanın kullanımının Bölgesel Ticaret Merkezi, yapılaşma koşulları ise E= 2,00, Hmax=Serbest olarak belirlendiği,

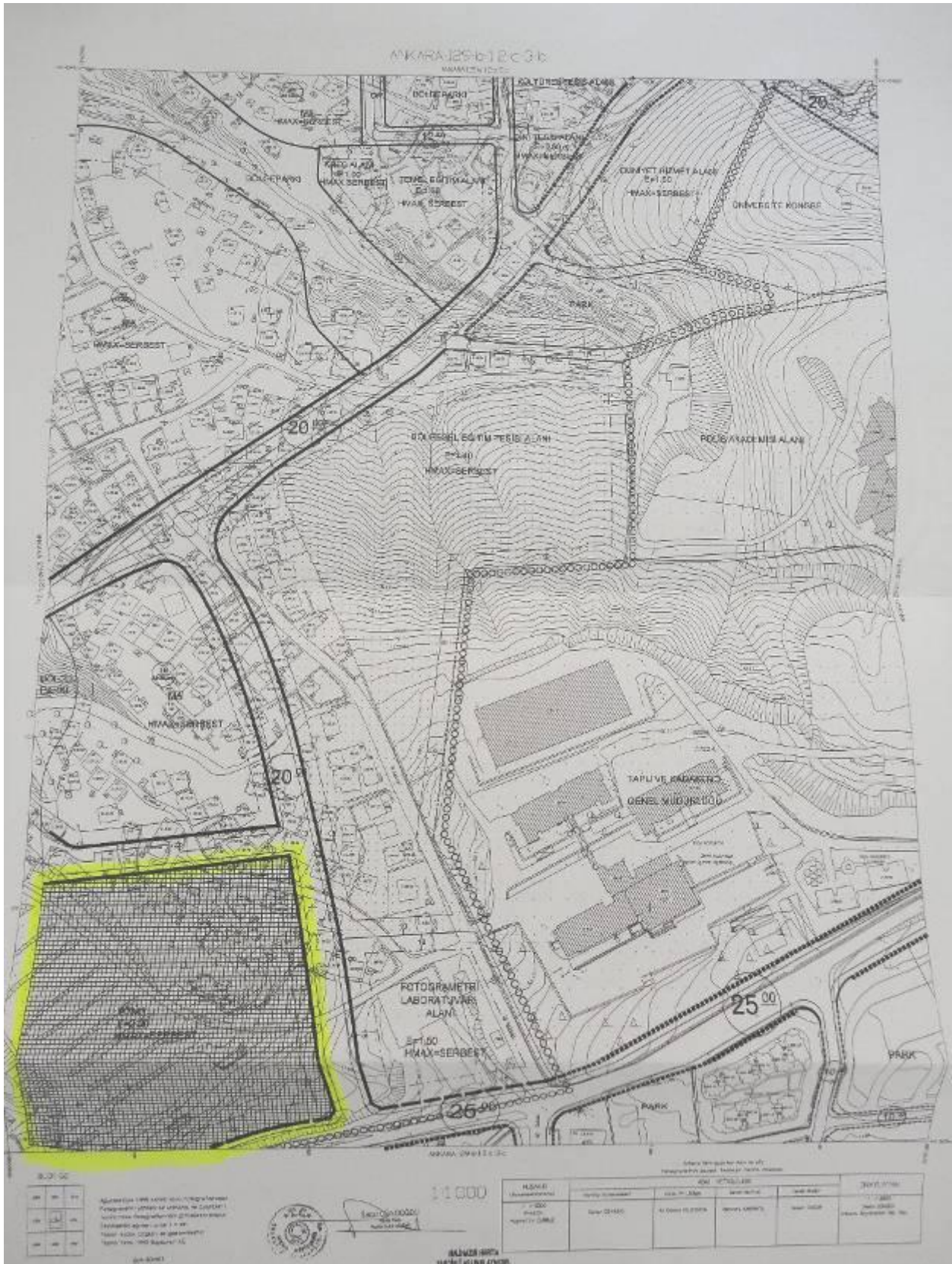
hususları tespit edilmiştir.

Bilgi alınmasını ve gereğini rica ederim.

Ö.Faruk ERÇİYES
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

EK:
- 1/1000 ölçekli plan örneği ve plan notları

EK.4. İMAR PLANI



EK.5.PLAN NOTLARI



11. SERTİFİKASYONLAR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.03.2009 No : 401053

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatma Gül NUMANOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005 No : 400241

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aysel AKTAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI

